COMMUNE DE LANGUIDIC

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**APPROUVÉ LE 18 MARS 2013**

**MIS À JOUR LE 24 JUIN 2016, LE 12 OCTOBRE 2017 ET LE 28 NOVEMBRE 2018**

# ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

## MODIFICATION N°1

**Approuvée par délibération municipale du 28 février 2022**

**Le Maire,**

**Laurent DUVAL**

# SOMMAIRE


**A. Objet de la modification** ..... page 5

**B. Choix de la procédure** ..... page 6

**C. Présentation et justification des modifications** ..... page 7

1. La zone 1AUe à Coet Mousset ..... page 7
2. Modification de l'article 1AU10 ..... page 9
3. Modification du zonage à l'est du cimetière ..... page 10
4. Élaboration d'une OAP « habitat » à l'ouest du bourg ..... page 11
5. Modification de l'OAP n°1 « Centre-bourg » ..... page 12
6. Suppression de l'emplacement réservé n°8 ..... page 15
7. Ajout d'un emplacement réservé ..... page 15
8. Autres modifications du règlement écrit ..... page 16
9. Mise à jour des servitudes d'utilité publiques ..... page 22
10. Mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ..... page 23
11. Tableau des superficies du zonage ..... page 24

**D. Compatibilité avec les lois d'aménagement et les dispositions supra communales** ..... page 25

1. LE SCoT du Pays de Lorient ..... page 25
2. LE SDAGE Loire-Bretagne ..... page 25
3. LE PDU de Lorient Agglomération ..... page 25
4. LE PLH de Lorient Agglomération ..... page 25

# A. Objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Languidic a été approuvé par délibération municipale le 18 mars 2013, mis à jour le 24 juin 2016, le 12 octobre 2017 et le 28 novembre 2018.

Afin de poursuivre le développement de la commune, et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements de celui-ci en passant par une procédure de modification. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des points et pièces modifiées par la modification.

| | Intitulé | Objet de la modification | Pièces modifiées |
|---|---|---|---|
| 1 | **Création d'une zone 1AUe à Coet Mousset** | Détacher au nord de l'actuelle zone 1AUa, une zone 1AUe | Règlement graphique<br>OAP |
| 2 | **Modification de l'article 1AU 10** | Introduire dans cet article les nouvelles dispositions concernant la zone 1AUe | Règlement écrit |
| 3 | **Modification du zonage à l'est du cimetière** | Diminuer le zonage Ue au profit des zonages Ua et Ub | Règlement graphique |
| 4 | **Élaboration d'une OAP « habitat » à l'ouest du bourg** | Inscrire une nouvelle OAP sur le secteur afin d'encadrer son aménagement | Règlement graphique<br>OAP |
| 5 | **Modification de l'OAP n°1 « Centre-bourg »** | Modifier la programmation et l'adapter aux réalités du terrain | Règlement graphique<br>OAP |
| 6 | **Suppression de l'emplacement réservé n°8** | Supprimer l'ER n°8 | Règlement graphique<br>Règlement écrit |
| 7 | **Nouvel emplacement réservé** | Rajout d'un emplacement réservé à l'angle de la rue de la Libération et de la rue des Vergers | Règlement graphique<br>Règlement écrit |
| 8 | **Autres modifications du règlement écrit** | Actualiser certaines dispositions qui s'avèrent obsolètes ou peu pertinentes | Règlement écrit |
| 9 | **Mise à jour des SUP** | Mise à jour des réseaux de gaz et d'électricité | Plan et tableau des SUP |
| 10 | **Mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres** | Mise à jour de la largeur du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie ferrée | Plan du classement sonore des infrastructures de transports terrestres |

# B. Choix de la procédure

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

La modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente modification respecte les conditions prévues par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière;
- Elle ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou à évoluer de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, est mise en œuvre lorsque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire;
- Soit de réduire la surface d'une zones urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la procédure peut être effectuée conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, selon une procédure simplifiée.

Cette modification relève bien de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où aucune possibilité d'extension n'est augmentée dans une proportion que peuvent dépasser les 20% de majoration de construction possible résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

**Conformément aux articles L.153-36, L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Languidic a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme.**

Cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 10 mai 2021.

Avant l'ouverture à l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

# C. Présentation et justification des modifications

## 1. La zone 1AUe à Coet Mousset

La modification proposée est de :

➔ Créer, à partir de la zone 1AUa existante, une zone 1AUe dédiée spécifiquement aux équipements publics ;

➔ Adapter le règlement écrit aux exigences de toutes les pratiques sportives, notamment en termes de hauteur maximale de construction ;

➔ Supprimer l'emplacement réservé n°8, devenu inutile.

### I. Situation géographique et caractéristiques

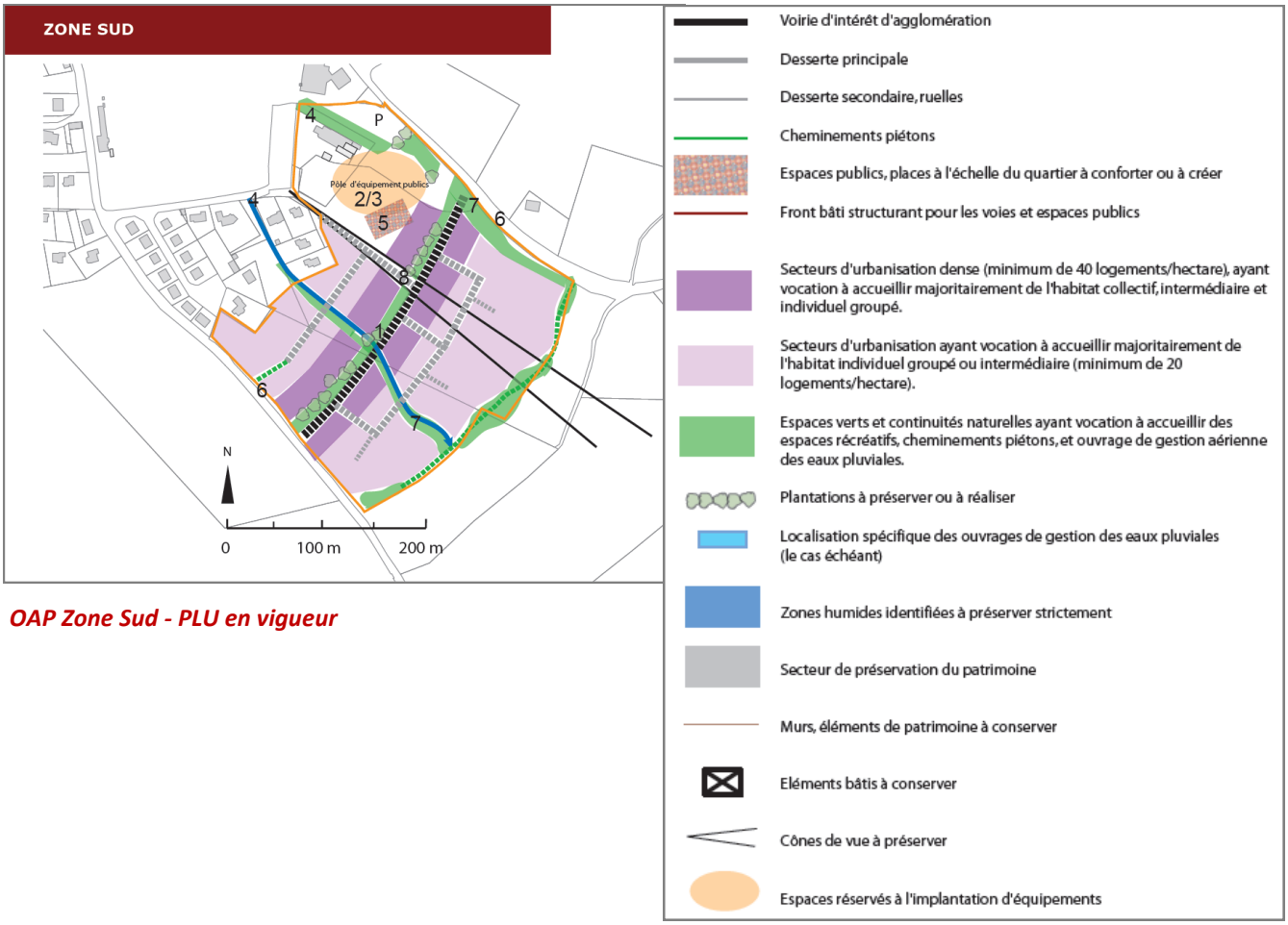
Le secteur est situé au sud du bourg. Il est actuellement zoné au PLU en 1AUa.

Cet espace, d'une superficie actuelle d'environ 1,63 ha, est bordé :

- au nord et à l'ouest par les installations sportives ;
- au nord-est par la RD 189 et au-delà par un espace agro-naturel ;
- au sud-est par un espace agricole et au-delà par une zone humide ;
- Au sud-ouest par un quartier d'habitations.

Le terrain présente une certaine déclivité nord-ouest/sud-est. La quasi-totalité de la zone 1AUa n'est, à ce jour, pas encore urbanisée.

L'OAP actuelle « Zone sud » prévoit bien la construction de logements en partie sud et la réalisation d'équipements sportifs, accolés aux installations existantes au nord-ouest, en partie nord (*voir schéma ci-dessous*).




***OAP Zone Sud - PLU en vigueur***

## II. LES OBJECTIFS

La commune souhaite que la future salle de sports puisse atteindre une hauteur de construction bien supérieure à celles autorisées pour les habitations, et ceci afin d'obtenir l'homologation des instances sportives régionales et nationales pour certaines pratiques spécifiques. Elle envisage donc de séparer les secteurs d'habitat et de sports.

La programmation annoncée dans l'OAP « Zone sud » n'est pour autant pas modifiée. Il est toujours attendu la réalisation de 207 logements répartis en 135 collectifs ou habitats groupés et 72 logements individuels. Seule la superficie de la zone 1AUa est diminuée. De 8,04 ha, elle passe à 7,32 ha, la zone 1AUe s'étendant quant à elle sur 0,72 ha.

La commune souhaite également, lorsque cela est possible, la simplification de son document d'urbanisme. À cette fin, l'emplacement réservé n°8, à destination d'une salle de sports au profit de la commune de Languidic, ne figure plus au règlement graphique dans la mesure où cette dernière est désormais propriétaire de l'ensemble du foncier concerné par le projet.

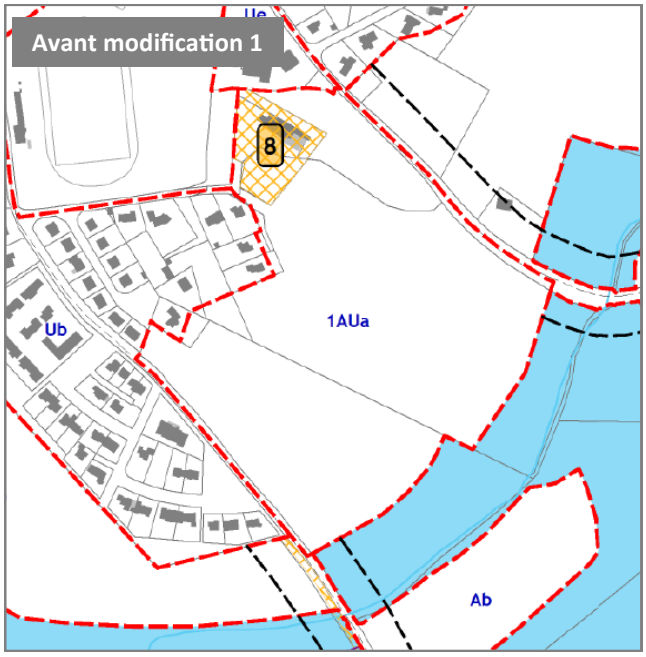
## III. LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

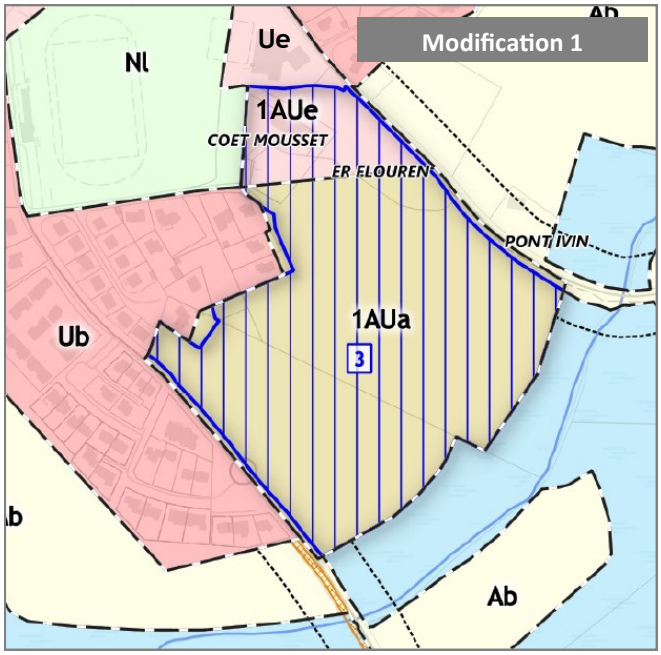
Au vu de l'objectif exposé plus haut, il est donc proposé de diviser l'actuelle zone 1AUa en deux zones :

- Un secteur 1Aua, dédié à l'habitat et aux activités compatibles, où s'appliqueraient les règles actuelles ;
- Un secteur 1AUe, dédié aux équipements publics, qui adopterait des règles qui ne viendraient pas obérer les exigences techniques et sportives.

Le PLU est impacté à trois niveaux :

➔ Le **règlement graphique** fait apparaître la nouvelle zone 1AUe et la diminution de la zone 1AUa. L'emplacement réservé n°8, devenu inutile depuis que la commune a fait l'acquisition du terrain en 2018, disparaît dans le nouveau règlement graphique.




➔ Si les principes d'aménagement et la programmation de **l'OAP « Zone sud »** ne sont pas modifiés, la superficie dédiée à l'habitat et aux installations sportives apparaît désormais clairement dans la partie texte. Ainsi, le tableau de la page 11 du cahier des OAP est rédigé comme suit :

**Avant modification 1**

| Zone | Surface brute | Surface nette | Nombre de logements attendus | collectifs/ habitat groupé | maisons individuelles |
|---|---|---|---|---|---|
| Zone sud | 8,04 | 6,11 | 207 | 135 | 72 |

**Modification 1**

| Superficie totale | Superficie dédiée à l'habitat | Superficie dédiée aux installation sportives | Nombre de logements attendus | Collectifs / habitat groupé | Maisons individuelles |
|---|---|---|---|---|---|
| 8,04 ha | 7,32 ha | 0,72 ha | 207 | 135 | 72 |

## 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AU10

Ce point réglementaire est directement lié à la modification qui précède. Elle vient différencier les hauteurs entre la zone 1AUa (habitat) et 1AUe (équipements). Le **règlement écrit** intègre donc désormais la nouvelle disposition relative aux hauteurs de bâtiments maximales en zone 1AUe : i la été choisi de ne pas limiter strictement ces hauteurs mais de laisser la fonction du bâtiment déterminer cette hauteur ;

# 3. Modification du zonage à l'est du cimetière

La modification proposée vise à diviser une partie de la zone Ue à l'est du cimetière, en Ua et Ub, pour y permettre la construction de logements. La présente modification du PLU intègre également une OAP appliquée au secteur et qui reprend les grandes orientations du projet en cours (73 logements à construire dont au moins 15 logements sociaux).

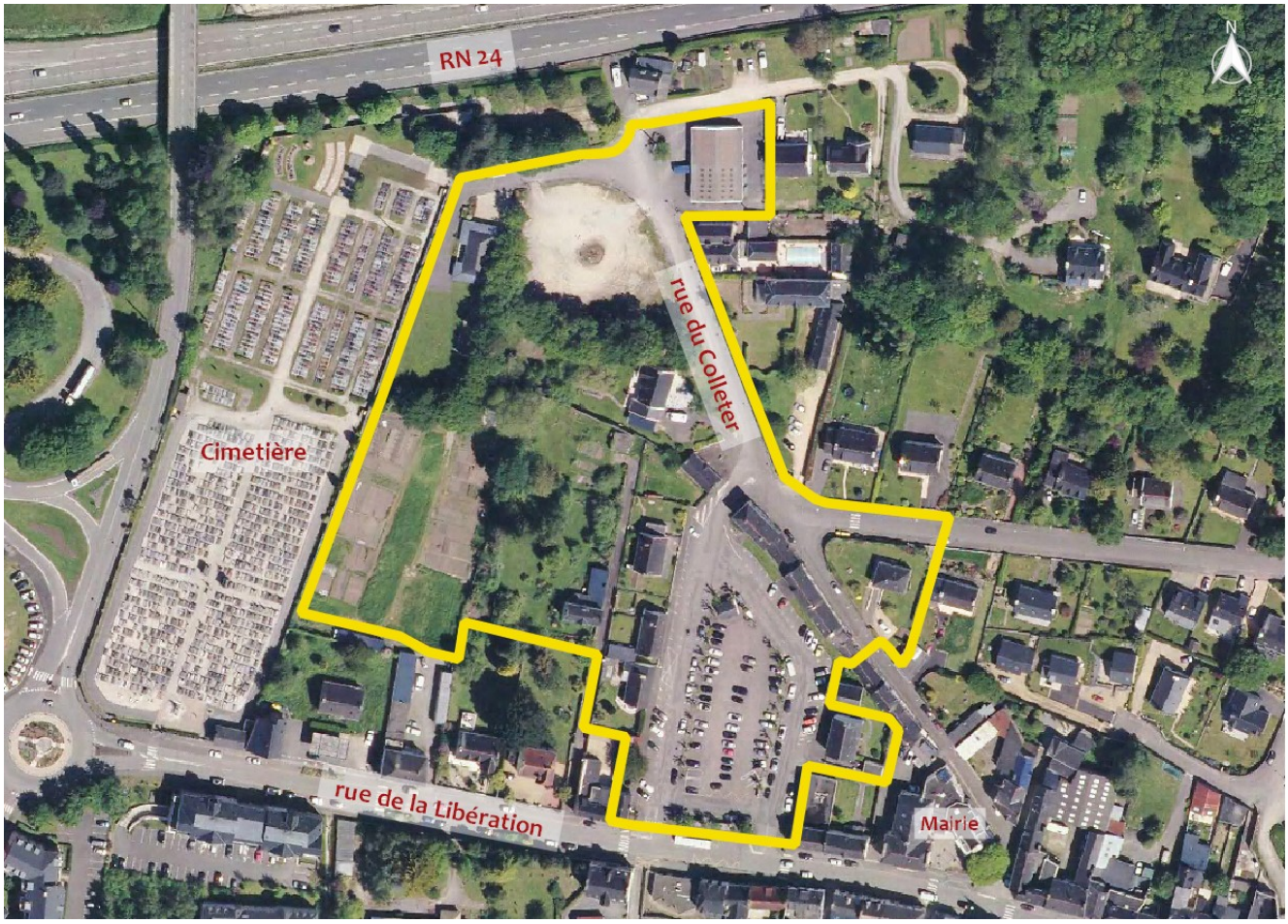
## I. Situation géographique et caractéristiques

Le secteur est compris entre :

- le cimetière à l'ouest,
- la rue de la Libération au sud,
- la rue du Colleter à l'est,
- La RN 24 au nord.

Il comprend également la place Guillerme, aujourd'hui largement dédiée au stationnement des automobiles ainsi qu'au marché le vendredi matin.

Le terrain est relativement plat, peu dense en constructions. Des jardins familiaux sont présents à l'est, alors que l'ouest est occupé par la place Guillerme et quelques logements et bâtiments d'activités. Une vaste place circulaire existe au nord, sans réelle affectation.




## II. L'objectif

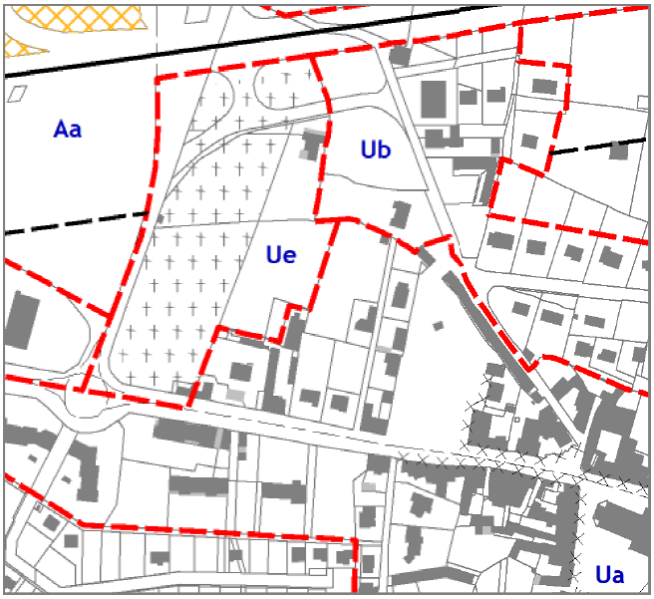
La zone Ue, outre le cimetière, comprend un secteur à l'est de celui-ci pressenti, au moment de l'approbation du PLU en 2013, comme pouvant lui servir d'extension. Aujourd'hui, face à la pénurie de logements qui s'annonce, la commune souhaite pouvoir utiliser ce terrain pour développer un nouveau projet de quartier d'habitation, où se côtoieront des logements collectifs, intermédiaires et individuels denses et des activités commerciales. Le marché du vendredi est maintenu à son emplacement habituel.

## III. LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

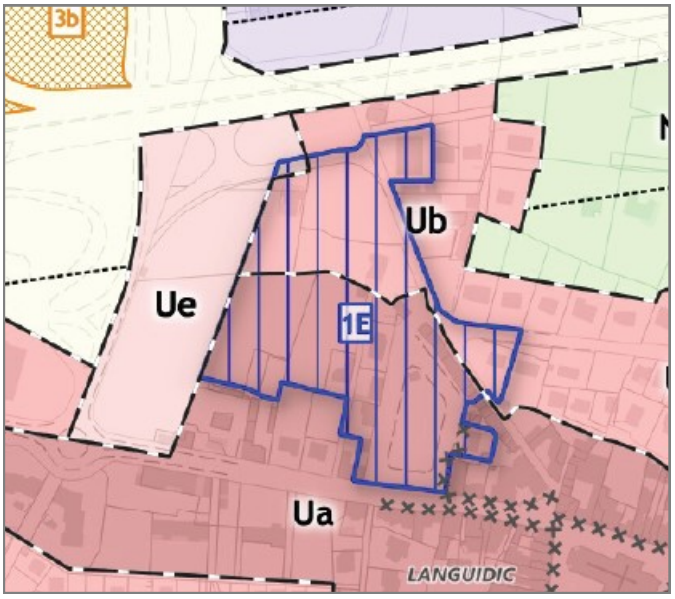
Deux modifications interviennent pour permettre à ce secteur d'évoluer :

- Au **règlement graphique** : transformation de la partie est de la zone Ue en zones Ua (partie sud) ou Ub (partie nord) ;
- Le **règlement écrit** ne subit pas de modification pour ce point.

**Avant modification 1**




**Modification 1**

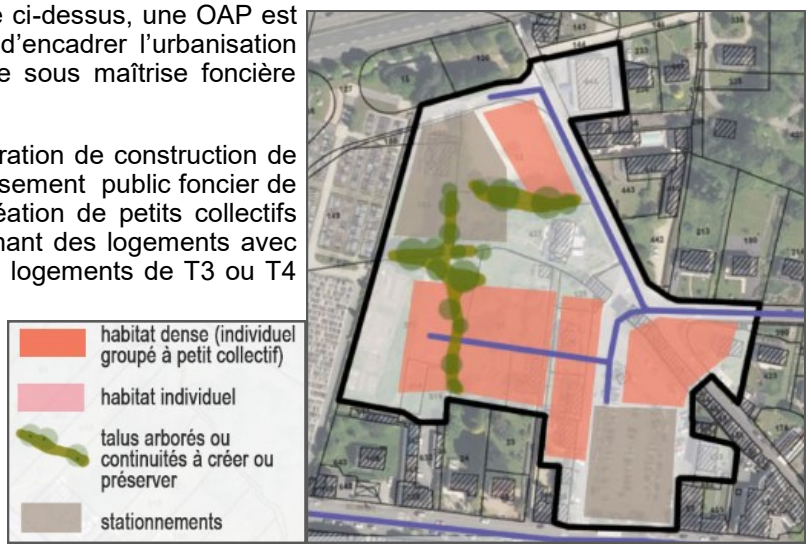



## 4. ÉLABORATION D'UNE OAP « HABITAT » À L'OUEST DU BOURG

En lien direct avec la modification évoquée ci-dessus, une OAP est élaborée sur le secteur, permettant ainsi d'encadrer l'urbanisation des propriétés qui ne seraient pas encore sous maîtrise foncière publique.

Le secteur E a été créé en lien avec l'opération de construction de 73 logements, portée en partie par l'Établissement public foncier de Bretagne (EPF). Le projet prévoit « la création de petits collectifs avec un objectif de mixité sociale comprenant des logements avec RDC commerciaux en R+1+attique soit 27 logements de T3 ou T4 au nord de la place complété par environ 46 logements répartis en plusieurs collectifs à l'ouest de la place et sur le secteur non bâti entre la place et le cimetière. »

L'OAP reprend les plans annexés au projet de convention afin d'éviter une dispersion foncière qui pourrait intervenir d'ici à la fin des acquisitions liées à l'opération.




L'aménagement prévu comprend de petits collectifs de type rez-de-chaussée commerciaux et logements aux niveaux supérieurs. Le parking de la place Guillerme est conservé et un autre parking est crée au nord-ouest. La maison funéraire actuellement située sur cet emplacement est déplacée dans l'enclave au nord.

Cette OAP fait partie intégrante de l'OAP 1 « centre-bourg » détaillée au chapitre suivant.

Le programme se décline comme indiqué ci-dessous.

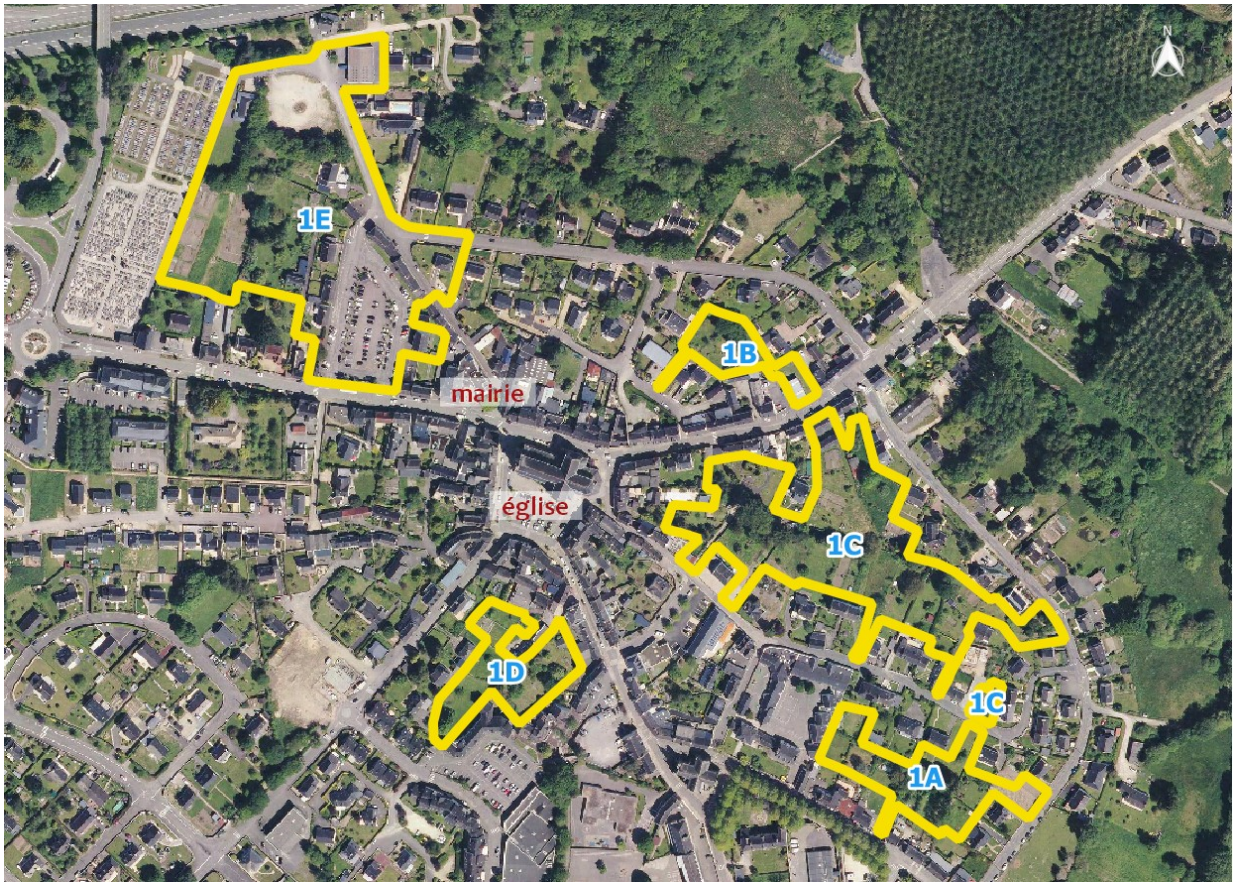
| Superficie totale | Superficie dédiée à l'habitat | Nombre minimum de logements | Nombre minimum de logements locatifs sociaux | Nombre minimum de logements en accession à prix encadré | Densité de logements à l'hectare |
|---|---|---|---|---|---|
| 2,71 ha | 1,82 ha | 73 | 15 | 15 | 40 |

# 5. Modification de l'OAP 1 « Centre-bourg »

## I. Situation géographique et caractéristiques

Le secteur est situé, comme son nom l'indique, dans le centre du bourg de Languidic et divisé en 5 secteurs :

- 1A : entre la rue des Frères Jaffré, la rue de Lamennais, la rue Saint-Aubin et l'école Georges Brassens. Secteur non urbanisé principalement destiné à l'habitat individuel.
- 1B : à l'est de la mairie, non encore aménagé, à destination d'habitat collectif ;
- 1C : entre la rue de la Libération, la rue des Vergers et la rue des Frères Jaffré. Le centre de l'îlot n'est pas urbanisé dû principalement à la topographie des lieux. En effet, une déclivité relativement forte nord-sud présente des altitudes allant de 60 à 73 mètres sur une distance d'environ 85 mètres. Ce secteur est plus spécifiquement revu dans cette procédure de modification ;
- 1D : entre la rue des Fleurs, la rue de Fetan Berr et la rue Jean Moulin. Les fonds de jardins, ici aussi enclavés et difficiles d'accès, ne sont pas encore urbanisés. Toutefois une circulation automobile nord-ouest/sud-est peut être envisagée comme l'OAP en vigueur le prévoit.
- 1E : nouveau secteur d'OAP intégré à la présente modification (*voir plus haut*).



## II. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES ENVISAGÉES

L'OAP « Centre-bourg » compte, au PLU en vigueur approuvé en 2013, 5 secteurs nommés de A à E. L'OAP du même nom, revue et incluse dans le projet de modification du PLU, compte elle aussi 5 secteurs, nommés également de A à E. La différence réside dans le fait que :

➔ Le secteur A dans l'ancienne OAP (rectangle bleu, carte 1) a été sorti de la nouvelle OAP globale dans la mesure où les terrains concernés étaient en grande majorité urbanisés, comme le fait apparaître la photo aérienne ci-contre ; dès lors, le maintien d'une OAP sur le secteur ne s'avérait plus nécessaire.

➔ Sur les parties A (nouvelle) et B, seul le graphisme est modifié pour s'harmoniser avec les autres secteurs, l'organisation générale ne change pas (*voir page suivante*) ;

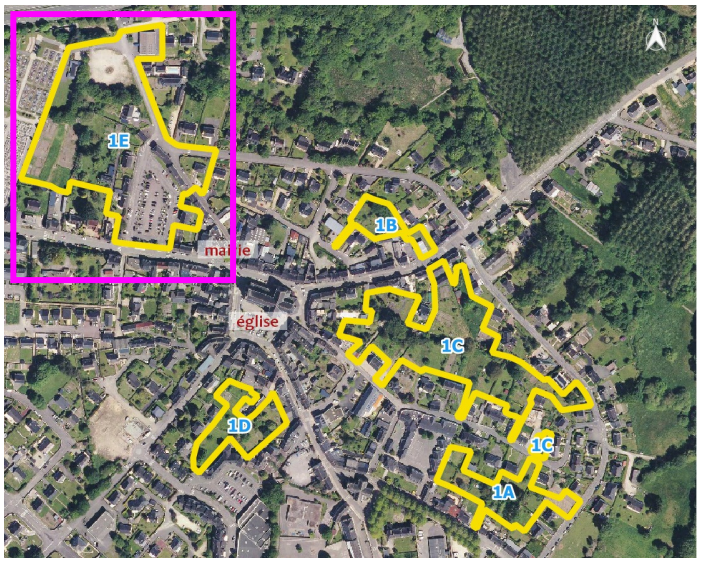
➔ La partie 1C (*voir cartes page suivante*) est modifiée afin de mieux prendre en compte les différentes contraintes rencontrées sur le site (*voir plus haut*). Parmi ces modifications, on note :

- Le périmètre de l'OAP est modifié au nord avec l'intégration de deux constructions existantes ;
- L'ajout de nombreux accès automobiles permettant ainsi une urbanisation progressive ;
- La densification attendue de l'habitat à l'est de la zone, proche des équipements et services ;
- La prédominance de l'habitat individuel au sud ;
- Le maintien du talus planté existant et du cheminement est/ouest, comme frontière végétale entre le haut et le bas du terrain.

➔ La partie D a été réorganisée pour tenir compte d'une faisabilité opérationnelle, les secteurs dédiés au collectif ayant été regroupés à l'est et ceux dédiés à l'habitat individuel à l'ouest ;

➔ Un secteur E a été ajouté (*rectangle rose, carte 2*) qui correspond au site à l'est du cimetière dont la modification de zonage est également incluse à la présente procédure de modification (*voir détails chapitre 4 du présent rapport*).

*Carte 1 - OAP centre-bourg PLU 2013*



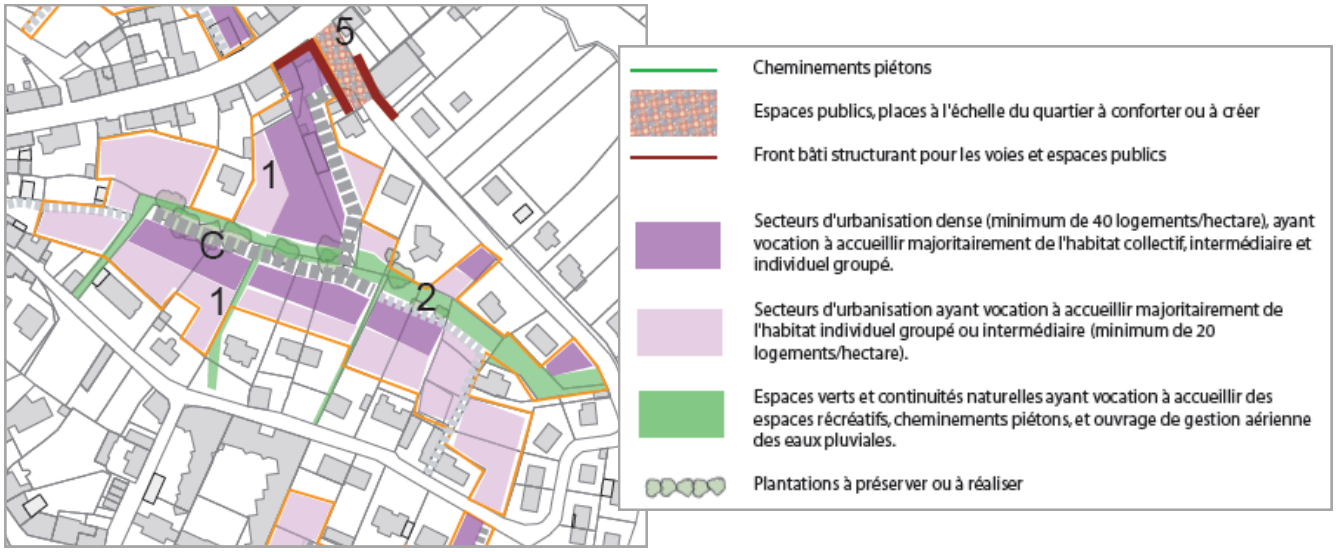

*Carte 2 - OAP centre-bourg PLU Modification 1*

## III. PRIORITÉ D'OUVERTURE À L'URBANISATION

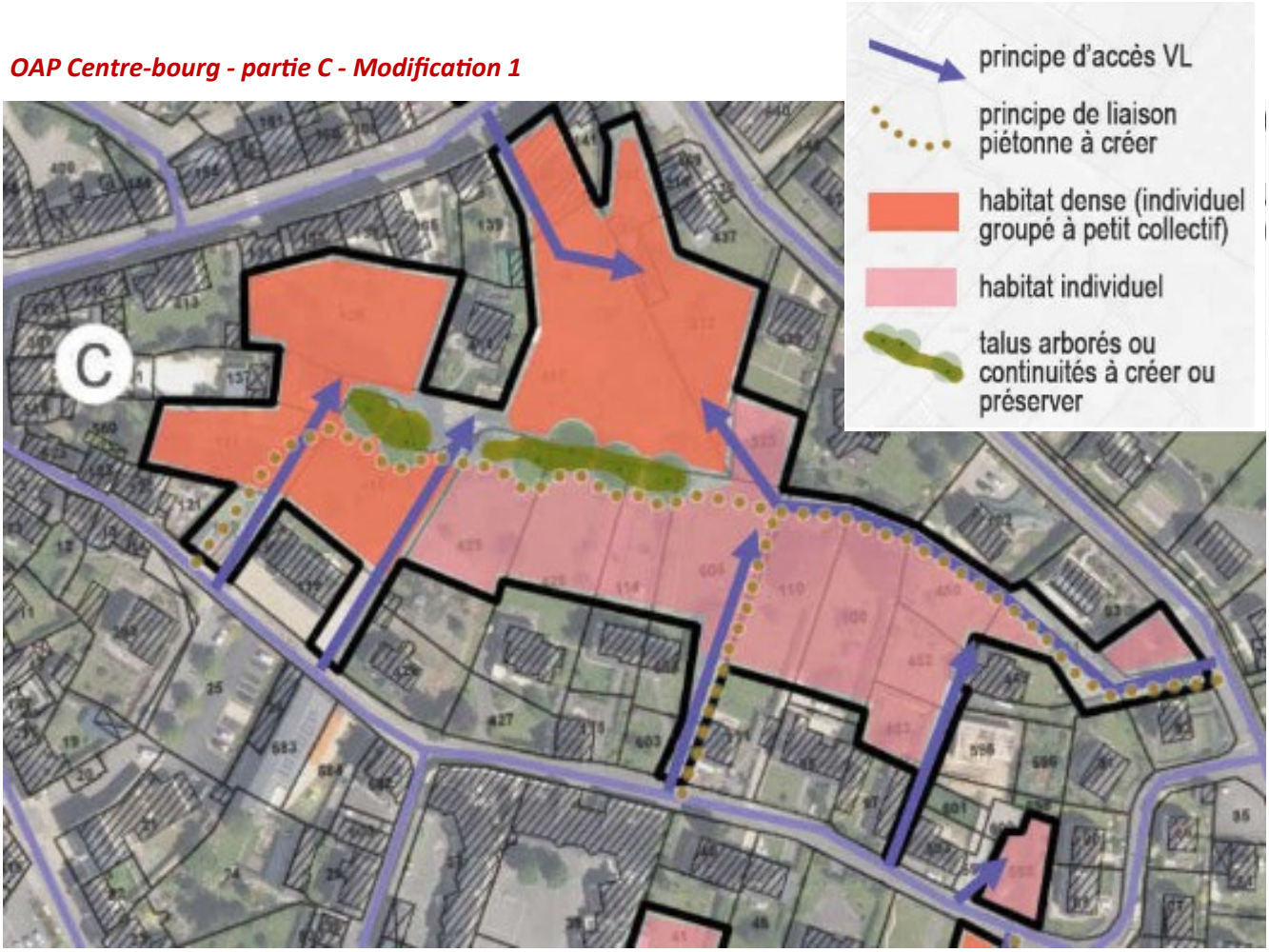
La partie E est pressentie comme pouvant être aménagée la première. En effet, la commune maîtrisant le foncier de ce secteur, elle espère un début des travaux sous 3 à 4 ans et une livraison des logements sous 10 à 13 ans.

Les autres parties seront aménagées au fur et à mesure des mutations. Certains permis de construire ont d'ailleurs été accordés dans les parties C et D.

## *OAP Centre-bourg - partie C - PLU 2013*




## *OAP Centre-bourg - partie C - Modification 1*



# 6. SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

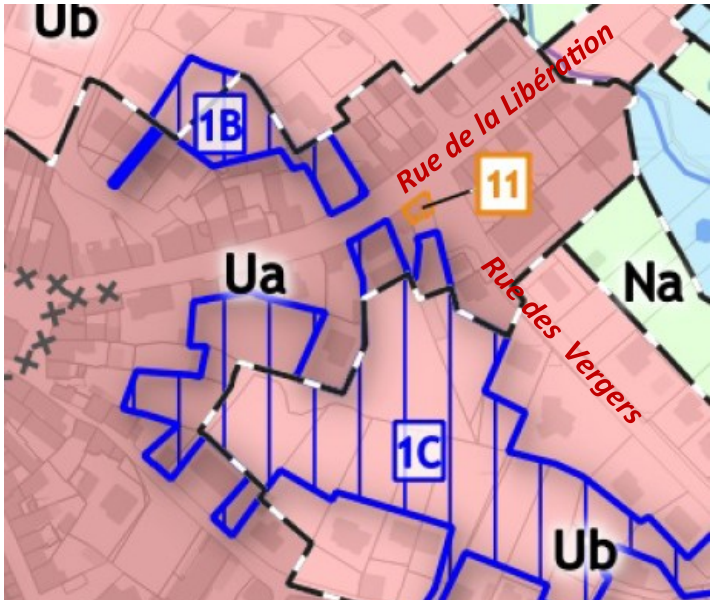
Comme évoqué au chapitre 1 du présent rapport, la réorganisation du secteur de Coet Mousset entraîne, entre autres, la suppression de l'emplacement réservé n°8, devenu inutile, la commune étant désormais propriétaire du terrain concerné.

# 7. AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

La modification proposée est d'ajouter un emplacement réservé (ER n°11) à destination de rond-point afin de sécuriser et fluidifier la circulation automobile à l'entrée nord du bourg.

## I. LOCALISATION

L'emplacement réservé n°11 est positionné au carrefour de la rue de la Libération et de la rue des Vergers




## II. CARACTÉRISTIQUES

Ce nouvel emplacement réservé a pour destination la réalisation d'un rond-point. Sa superficie s'élève à environ 95 m².

## III. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Seul le règlement graphique est impacté comme figuré dans l'extrait graphique ci-dessus. Le tableau des emplacements réservés est enrichi de ce nouvel élément.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| Numéro | Désignation | Bénéficiaire | Surf. (m²) |
|---|---|---|---|
| | *VOIES ET OUVRAGES PUBLICS (L 123-1-5 8°)* | | |
| 1 | Aménagement de voie d'accès secteur de Brambouët nord | Commune | 737 |
| 2 | Aménagement de voie d'accès secteur de Brambouët sud | Commune | 280 |
| 9 | Emplacement pour cheminement doux | Commune | 790 |
| 10 | Emplacement pour cheminement doux | Commune | 1 266 |
| 11 | Emplacement pour aménagement de voirie dans le bourg | Commune | 95 |
| | *ESPACES VERTS (L 123-1-5 8°)* | | |
| 3 | Espace vert en entrée de ville sur la RN 24 secteur nord | Commune | 11 618 |
| 4 | Espace vert en entrée de ville sur la RN 24 secteur sud | Commune | 3 637 |
| | *INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL (L 123-1-5 8°)* | | |
| 5 | Emplacement pour toilettes publiques à Pont Augan | Commune | 4 821 |
| 6 | Emplacement pour équipement public sportif, socioculturel ou de loisirs à Kergonan | Commune | 7 121 |
| 7 | Emplacement pour ouvrage de gestion des eaux pluviales à Kergonan | Commune | 424 |

# 8. AUTRES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les modifications apportées au PLU et détaillées précédemment entraînent un certain nombre de changements au règlement écrit. D'autres ajustements mineurs sont inclus pour mieux prendre en compte la réalité du territoire. Ces changements sont exposés ci-après (les textes en rouge sont les textes modifiés) :

Le chapitre 6 . APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT est supprimé au profit d'un nouveau chapitre rédigé comme suit :

### DISPOSITION RELATIVES AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 7 février 2017, s'articule autour de trois orientations, à l'intérieur desquelles figurent les objectifs suivants :

« **objectif 7** : favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales ». Ainsi, le PLU de Languidic doit intégrer deux valeurs de densité :

- en centralité (zone Ua) : 40 logements à l'hectare ;
- en extension urbaine (1AUa) : 25 logements à l'hectare.

Dans le secteur zoné Ub, situé entre la zone Ua et les zones 1AUa, la densité imposée est égale à celle observée dans la zone aux alentours du projet, augmentée de 30%.

« **objectif 13** : poursuivre un développement équilibré de l'offre locative sociale, en ajustant les règles aux réalités communales et opérationnelles». La commune se voit attribuer, quant à elle, un objectif de 20% de logements locatifs sociaux (LLS) sur le total de sa production de logements neufs, soit 42 LLS à réaliser sur la durée du PLH (6 ans).

Le pourcentage de logements sociaux sur la production neuve s'applique à partir de :

- 10 logements collectifs ou individuels groupés et/ou équivalent de 650 m² de surface de plancher. En collectif, il est préconisé de favoriser l'implantation des logements sociaux en cage d'escalier complète ou par groupement de 6 logements sociaux.
- 10 lots. L'implantation et la taille des lots mis à la disposition du bailleur doivent garantir la bonne intégration des logements sociaux dans le quartier.

Ces règles s'appliquent pour les opérateurs privés (aménageurs, promoteurs). Le calcul s'effectue à l'opération, possibilité est donnée de moduler la répartition spatiale des objectifs de production de LLS lors de la réalisation de plusieurs opérations concomitantes et liées dont le foncier est maîtrisé et/ou les permis déposés en même temps (après validation par Lorient Agglomération) ;

« **objectif 5** : poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes». La commune se voit attribuer, quant à elle, un objectif de 20% de logements en accession à prix encadré sur le total de sa production de logements neufs, soit 42 logements abordables à réaliser sur la durée du PLH (6 ans).

Cette offre de logements en accession abordable intervient, en complément de l'offre de logements locatifs sociaux. Aucun seuil de logements par opération n'est fixé.

Le prix de l'accession encadrée est défini par délibération communautaire et peut être revu, si besoin.

Le calcul s'effectue à l'opération ; toutefois, il est possible de moduler la répartition spatiale des objectifs de production de logements à prix encadré dans les cas suivants :

- en ZAC et dans le cadre d'opérations d'aménagement, c'est le règlement ou le schéma global d'aménagement qui prévalent (après validation par Lorient Agglomération) ;
- lors de plusieurs opérations concomitantes et liées dont le foncier est maîtrisé et les permis déposés et obtenus en même temps (après validation par Lorient Agglomération) ;
- […] ;
- dans les communes qui inscrivent dans leur PLU des servitudes de mixité sociale.

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

***Page 16 :*** les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans les marges de recul, notamment le long des voies dites « à grande circulation » comme la RN 24. Cette mention est donc supprimée. Par ailleurs, les possibilités d'extension sont portées de 30% et 30m² maximum à 50% et 50 m² maximum. De plus, la date d'approbation du premier PLU (18 mars 2013) fixe l'état initial de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière.

### 21. LEXIQUE

***Marge de recul portée aux documents graphiques***

*[…]*

*Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties de construction, y compris souterraines, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux… ~~ainsi que les aires de stationnement~~ peuvent être admis dans la marge de recul.*

*Dans les marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée (~~30~~ 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du ~~présent~~ premier PLU (18 mars 2013) dans la limite de ~~30~~ 50 m²) dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.*

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

***Pages 21 et 29 :*** deux modifications sont apportées :

➔ Les constructions annexes ne sont plus intégrées à la liste des « autres toitures » dans l'article Ua10.

➔ Il est désormais précisé que la hauteur pour le calcul du rapport de proportionnalité est mesurée à partir du terrain fini sous l'emprise de la construction.

### *ARTICLE Ua (UB) 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

*La hauteur maximale des constructions, mesurée:*

- *à l'égout de toiture pour les toitures à pentes ≥ 40°,*
- *au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 40°, toitures terrasses, ~~constructions annexes~~, éléments de liaison ...),*

*[…]*

*Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture devra respecter la formule e≥f/2 (avec e= hauteur à l'égout de toiture et f= hauteur au faîtage, mesures prises à partir du niveau du terrain fini sous l'emprise de la construction), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°.*

***Page 31 :*** le paragraphe qui réglemente le nombre d'accès aux aires de stationnement est supprimé car existant déjà en Ub3.

### *ARTICLE Ub 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*

*[…]*

*L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).*

~~*Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.*~~

***Page 36 :*** les règles de hauteur en zone Ue sont assujetties à la fonction de la construction, à l'instar des nouvelles règles de la zone 1AUe (*voir page plus bas*).

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

***Page 47 :*** Le paragraphe, page 47, relatif à la limitation des extensions de constructions en secteur 1AU, ces zonages étant constructibles (en compatibilité avec l'OAP correspondante) et appelés à devenir, lors d'une future procédure de révision de PLU, des zones urbaines. Il apparaît donc que cette règle ne présente pas d'intérêt et ne nécessite pas d'être conservée.

### *ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES*

***En tous secteurs 1AU***

- *la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 10) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné ;*
- ~~*la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de constructions annexes à la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,…) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol cumulée (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU., sans pouvoir dépasser 30 m². Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.*~~

***Page 52 :*** les règles de hauteur en zone 1AUe sont assujetties à la fonction de la construction (*voir page 9 du présent rapport de présentation*).

## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**Page 62 :** comme exposé plus haut, les possibilités d'extension sont portées de 30% et 30m² maximum à 50% et 50 m² maximum. Ici aussi, la date d'approbation du premier PLU (18 mars 2013) fixe l'état initial de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière. Par ailleurs, les élévations de constructions, qui ne constituent pas d'augmentation de l'emprise au sol, sont désormais autorisées dans les limites imposées par l'article 10 réglementant les hauteurs de bâtiments. La distance entre la construction principale et ses annexes est réduite à 20 mètres. Enfin, la mention « en continuité du bâtiment existant », pouvant créer une difficulté juridique lors de construction d'extension en « L », est elle aussi supprimée.

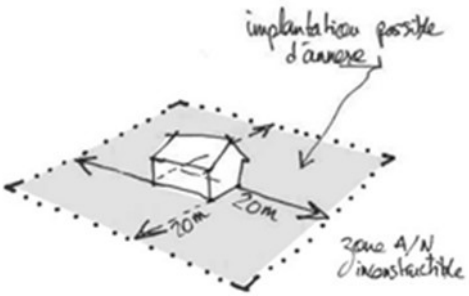
### *AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES*

***En secteurs Aa et Ab***

*Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.*

- *[…]*
- *l'extension mesurée des constructions existantes au sein de la zone pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de ~~30~~ 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du ~~présent~~ premier PLU (18 mars 2013) et sans pouvoir dépasser ~~30~~ 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments de l'unité foncière, ~~sans élévation et~~ sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, ~~en continuité de bâtiment existant et~~ sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural ;*

  *À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les constructions annexes, détachées de la construction principale peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :*
  - *d'une part, l'emprise au sol cumulée (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,*
  - *d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas ~~50 m~~ 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.*




**Page 64 :** l'infiltration de surface des eaux pluviales, en périmètre de captage d'eau potable, est désormais possible, compte-tenu du faible nombre de constructions concernées et de leur impact sur le milieu récepteur. En conséquence, la mention « sauf en périmètre de captage d'eau potable » est supprimée.

*Eaux pluviales*

*Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent ~~(sauf en périmètre de protection de captage d'eau potable)~~. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.*

**Page 69 :** l'extension mesurée des constructions existantes, à l'instar des nouvelles règles dans les zones A et N, est désormais de 50% de l'emprise existante dans la limite de 50m².

### *ARTICLE AH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES*

*[…]*

*L'extension mesurée ~~(30% de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 30 m²)~~ (dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du premier PLU (18 mars 2013) et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol) des constructions existantes abritant des activités artisanales, ou la transformation de ces bâtiments et installations, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.*

***Page 77 :*** la date de référence de l'existence des constructions dans une propriété est désormais précisée :

***ARTICLE AR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES***

*[…]*

*L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal et sans que son emprise au sol n'excède 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du ~~présent~~ premier PLU (18 mars 2013) et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.*

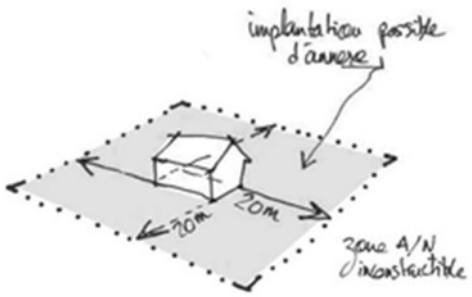
## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

***Pages 83 et 89 :*** comme en zone agricole, les possibilités d'extension sont portées de 30% et 30m² maximum à 50% et 50 m² maximum. Ici aussi, la date d'approbation du premier PLU (18 mars 2013) fixe l'état initial de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière. Les élévations de constructions, qui ne constituent pas d'augmentation de l'emprise au sol, sont désormais également autorisées dans les limites imposées par l'article 10 réglementant les hauteurs de bâtiments. La distance entre la construction principale et ses annexes est réduite à 20 mètres. Enfin, la mention « en continuité du bâtiment existant », pouvant créer une difficulté juridique lors de construction d'extension en « L », est elle aussi supprimée.

*Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :*

- *[…]*
- *l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, ~~sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant~~, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : ~~30~~ 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du ~~présent~~ premier PLU (18 mars 2013) et sans pouvoir dépasser ~~30~~ 50 m² d'emprise au sol.*

  *À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les constructions annexes, détachées de la construction principale peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :*
  - *d'une part, l'emprise au sol cumulée (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,*
  - *d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas ~~50 m~~ 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.*




***Page 85 :*** comme en zone agricole, la surélévation des bâtiments est désormais autorisée. De plus, la hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est portée à 3 m. comme dans les autres zonages.

### *ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

***En secteur Na***

*~~Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.~~*

*[…]*

*La hauteur maximale des constructions annexes détachées de la construction principale ne peut excéder ~~2,50~~ 3 m à l'égout de toiture ou au sommet.*

***Page 93 :*** Les constructions annexes ne sont plus intégrées à la liste des « autres toitures » dans l'article NI10.

### *ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

*La hauteur maximale des constructions, mesurée:*

- *à l'égout de toiture pour les toitures à pentes ≥ 40°,*
- *au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 40°, toitures terrasses, ~~constructions annexes~~, éléments de liaison ...)*

*[…]*

Enfin, et dans le but de corriger une erreur matérielle, les pages du règlement écrit des zones **Nhp** et **Nr** sont supprimées, aucune zone libellée de la sorte ne figurant au règlement graphique.

# 9. LA MISE À JOUR DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (INTITULÉ 9)

La commune dispose d'un certain nombre de servitudes d'utilité publique (SUP) dont la liste apparaît ci-dessous :

Pour des raisons diverses (données non à jour ou inexistantes notamment), le plan SUP annexé au PLU en vigueur est à réactualiser. Cette procédure de modification est l'occasion de procéder à certaines mises à jour. Les servitudes suivantes font donc l'objet de cette mise à jour :

- Les lignes électriques I4 aériennes et souterraines provenant d'Enedis en date du 29/01/2021 ;
- Une zone de protection de 45 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz I3 ;
- En légende : LH devient PT2.

AC1_C : Servitude de protection des monuments historiques classés

A4 : Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux

I3 : Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz

I4_A : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique de distribution aérienne

I4_S : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique de distribution souterraine

I4 : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique de transport

PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunication

A4 : Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux

AC1_C : Servitude de protection des monuments classés

AS1_e : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection éloignée

AS1_i : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection immédiate

AS1_r : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection rapprochée

EL3 : Servitude de halage et de marchepied

I3 : Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz

PM1_fa : Périmètre de prévention des risques d'inondation - risque faible

PM1_fo : Périmètre de prévention des risques d'inondation - risque fort

PM1_m : Périmètre de prévention des risques d'inondation - risque moyen

PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

T1 : Servitude relative aux voies ferrées

T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement (s'applique sur toute la commune)

# 10. LA MISE À JOUR DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES (INTITULÉ 10)

La commune est concernée par deux axes importants de transports terrestres :

➔ La RN 24, route « express » 2x2 voies entre Nantes et Brest ;

➔ La voie ferrée Paris-Quimper.

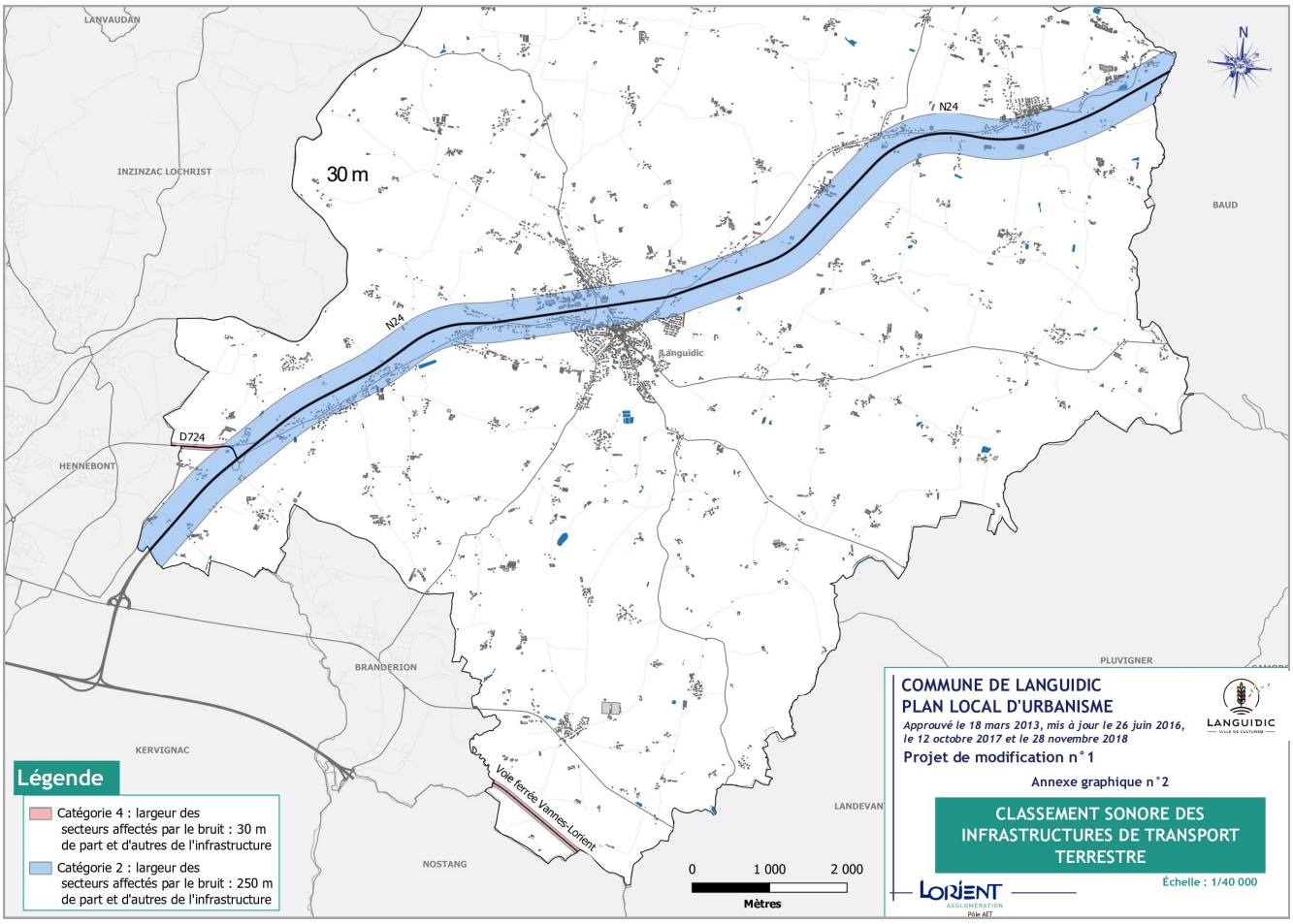
Les alentours de ces deux infrastructures font l'objet de mesures de protection contre les nuisances sonores qu'elles créent. Un plan du classement sonore de ces infrastructures est joint au PLU en vigueur qui fait apparaître des marges de recul figurant les secteurs affectés par le bruit.

Ce plan a été réalisé à partir des arrêtés préfectoraux du 1er décembre 2003. Ceux-ci mentionnent les obligations d'isolation acoustique minimum à respecter par les bâtiments se situant à l'intérieur des marges de recul.

Dans son arrêté du 9 juin 2020, le Préfet du Morbihan a porté à la connaissance de la commune de Languidic la modification de la catégorie de la voie ferrée, autrefois classée en catégorie 2, depuis classée en catégorie 4. Cette modification a pour effet de diminuer la largeur de la marge de recul de part et d'autre de la voie ferrée, de 250 mètres à 30 mètres. Les marges de recul s'élèvent donc à :

- 250 mètres de part et d'autre de la RN 24 ;
- 30 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Quimper.

La carte ci-dessous est désormais annexée au PLU :



# 11. TABLEAU DES SUPERFICIES

### ÉVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU PLU DU 18 MARS 2013

| Zonage | Affectation | Superficie PLU 18 mars 2013 | Superficie totale | Superficie PLU Modification 1 | Superficie totale |
|---|---|---|---|---|---|
| Ua | Ua<br>Uap | 16,95<br>3,05 | 20,00 | 17,31<br>3,05 | 20,36 |
| Ub | Ub<br>Ubp | 183,32<br>5,58 | 188,90 | 183,52<br>5,58 | 189,10 |
| Ue | Ue<br>Ue*l* | 12,48<br>4,10 | 16,58 | 11,91<br>4,10 | 16,01 |
| Ui | Ui | 80,69 | 80,69 | 80,69 | 80,69 |
| 1AU | 1AUa<br>1AUe<br>1AUi<br>1AUk | 8,44<br>2,09<br>3,54<br>1,01 | 15,08 | 7,37<br>3,17<br>3,54<br>1,01 | 15,09 |
| 2AU | 2AU<br>2AUi | 8,25<br>39,27 | 47,52 | 8,25<br>39,27 | 47,52 |
| Nh | Nh | 4,62 | 4,62 | 4,62 | 4,62 |
| Ah/Ar | Ah<br>Ahp<br>Ar | 61,16<br>32,68<br>10,93 | 104,77 | 61,16<br>32,68<br>10,93 | 104,77 |
| A | Aa<br>Ab<br>Azh | 7 328,14<br>465,86<br>1 000,30 | 8 794,29 | 7 328,13<br>465,86<br>1 000,30 | 8 794,29 |
| N | Na<br>N*l*<br>Nv<br>Nzh | 1 082,09<br>18,70<br>0,82<br>193,61 | 1 295,22 | 1 082,09<br>18,70<br>0,82<br>193,61 | 1 295,22 |
| | | **Superficies totales** | **10 567,67** | **10 567,67** | **10 567,67** |

***Observations principales à formuler en comparant les tableaux de surfaces PLU / PLU modification n°1 :***

**Habitat & équipements**

Les superficies des secteurs Ua, Ub et Ue ont évolué. Cette évolution s'explique par la diminution de l'emprise de l'extension du cimetière (Ue) au profit d'une zone d'habitat (Ua, Ub).

Par ailleurs, la partie nord de la zone 1AUa à Coet Mousset est devenue 1AUe pour y permettre la construction d'une salle de sports aux dimensions qui ne cadraient pas avec la réglementation 1AUa.

**Activités**

La superficie des secteurs d'activités n'a pas évolué.

**Les zones naturelles et agricoles**

La superficie des zones agricoles ou naturelles n'a pas évolué.

# D. Compatibilité avec les autres documents supra communaux

## 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Les modifications apportées ne changent pas les affectations du sol : certaines zones constructibles sont simplement divisées et réaffectées sans que la tache urbaine définie au PLU de 2013 soit impactée ni que les zones en extension d'urbanisation ne soient étendues.

De même, les densités de constructions et l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux et de logements en accession à prix encadré sont mentionnées dans la nouvelle OAP.

Par ailleurs, les modifications du règlement écrit restent mineures et n'ont pas d'impact fort sur le PLU, ne venant pas ainsi remettre sa compatibilité avec le SCoT en cause.

Le projet de modification du PLU est donc compatible avec le SCoT.

## 2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne

Les modifications apportées ne portent pas sur la thématique de l'eau et ne remettent pas en cause les objectifs communaux sur le sujet. Elles sont donc compatibles avec les objectifs du SDAGE.

## 3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Lorient Agglomération

Le projet de modification ne remet pas en cause les quatre défis définis par le PLU, à savoir :

- Le défi territorial : organiser le territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable ;
- Le défi social : assurer le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins ;
- Le défi environnemental : améliorer la qualité de l'environnement grâce à des déplacements plus propres ;
- Le défi comportemental : changer les habitudes.

La possibilité qu'offrira la modification n°1 du PLU de construire des logements collectifs en centre-ville répond pleinement aux défis du PDU, notamment pour ce qui concerne le défi territorial dans la mesure où les déplacements doux seront privilégiés pour l'accès aux commerces et équipements à proximité immédiate.

Le projet de modification du PLU est donc compatible avec le PDU.

## 4. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération

Le PLH de Lorient Agglomération (2017-2022) est intégré au SCoT depuis l'approbation de ce dernier le 16 mai 2018.

Les OAP (nouvelle et revue) indiquent les objectifs de production et les densités attendues inscrits dans le PLH, à savoir 20% de logements locatifs sociaux, 20% de logements en accession à prix encadré, 40 logements/ha en centralité et 25 logements/ha en extensions urbaines.

Le règlement écrit intègre un nouveau chapitre « Dispositions relatives au Programme Local de l'Habitat » qui détaille les obligations de densités de logements ainsi que les obligations en matière de réalisations de logements locatifs sociaux et de logements en accession à prix encadré.

Le projet de modification du PLU est donc compatible avec le PLH.