

Modification simplifiée n°1 du PLU de Languidic

FICHE DE PRESENTATION



Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine définissant le projet de la commune sur une dizaine d'années. Le PLU permet de définir, sur la commune, ce que l'on peut construire (logements, activités économiques, équipements publics...) et où on peut construire. Il encadre également l'implantation, la hauteur ou encore l'architecture des constructions.

Quel est le but de la modification simplifiée du PLU ?

Le PLU de la commune de Languidic a été approuvé en 2013 et a déjà fait l'objet de plusieurs modifications et mises à jour depuis cette date (2016, 2018, 2022).

Des projets prévus par le PLU ont déjà été mis en œuvre sur la commune, d'autres ont pu évoluer ou voir le jour au cours de la durée de vie du PLU, ce dernier doit donc s'adapter pour prendre en compte ces évolutions. Pour cela, le PLU peut être modifié par l'intermédiaire de différentes procédures.

La procédure menée pour le PLU de Languidic est une procédure de modification simplifiée, ce type de modification allégée permet d'apporter des changements mineurs au document en vigueur. Ces modifications doivent rester dans le cadre des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

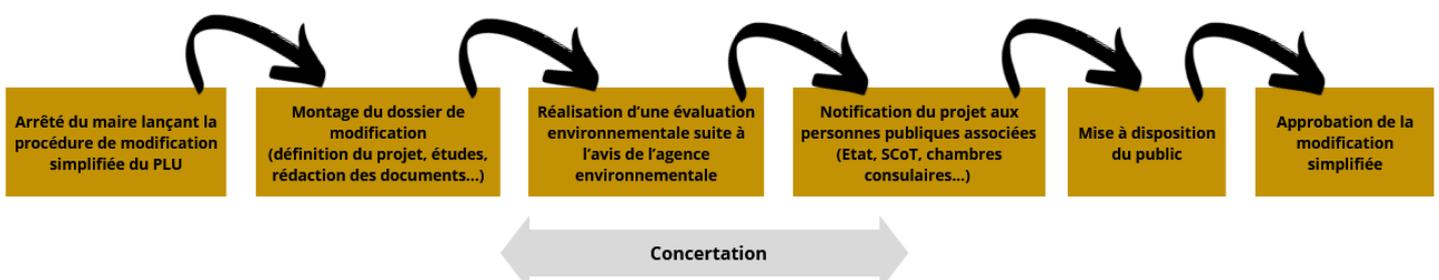
Cette procédure a pour but, notamment, de permettre à la commune de poursuivre ses objectifs de réalisation de logements. Différents projets déjà inscrits dans le PLU actuel nécessitent certains ajustements ; projet de logements et de requalification de l'espace public à Place Guillaume, projet de nouveaux logements et d'équipements à Coët Mousset. D'autres modifications au sein du règlement écrit et du zonage du PLU doivent également être réalisées.



Une autre procédure, de révision générale du PLU, est également en cours, cette dernière a vocation à remettre à plat les grandes orientations du PLU et à rédiger un nouveau document de planification pour les prochaines années. La procédure de modification simplifiée, qui fait ici l'objet d'une concertation, n'a pas pour objectif de faire évoluer le PLU dans ces grandes lignes, mais simplement d'apporter quelques ajustements nécessaires pour mener à bien certains projets, en attendant la révision générale du PLU.

Déroulé de la procédure

Suite à la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), en date du 1 juillet 2024, la procédure de modification simplifiée du PLU de Languidic doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Par conséquent, la procédure doit faire l'objet d'une concertation préalable conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les modalités de cette dernière ont été précisées dans la délibération du conseil municipal du 23 septembre 2024.



Les objets de la modification simplifiée n°1 du PLU de Languidic

L'ensemble des modifications ont été défini par l'arrêté du maire prescrivant la mise en modification du PLU le 28 décembre 2023, modifié le 28 mars 2024 ;

A. Adaptation du règlement et de l'OAP place Guillaume

L'emprise de l'Orientation d'Aménagement Programmé (OAP) de la place Guillaume comporte trois zonages différents (Ua, Ub et Ue). La modification simplifiée prévoit de mettre en place un zonage unique Ua « correspondant au centre bourg de Languidic... avec un caractère de densité » sur l'ensemble du secteur. Le schéma de l'OAP est également modifié ; les principes de desserte, des zones à aménager et de végétalisation à planter/conservé sont modifiés.

Les contraintes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites entre les propriétés privées) sont également supprimées afin de permettre la réalisation du plan guide.

Enfin, les hauteurs maximales du zonage Ua sont légèrement augmentées pour atteindre 15 mètres maximum (11,20 m actuellement).



Zones à aménager

- habitat dense (collectif ou intermédiaire)
- habitat individuel
- parking
- équipement
- jardins familiaux

Végétation à planter ou à conserver

- -
- -

Accès principaux

- dessertes automobiles
- - - voies piétons/cyclistes

B. Adaptation du règlement et de l'OAP Coët Mousset

Il est proposé de modifier le zonage présent sur l'OAP Coët Mousset, les zones ayant vocation à accueillir des équipements et parkings (EHPAD et salle de sport) seront désormais zonées en 1AU (urbanisation à court terme affecté à des équipements). L'OAP est également modifiée pour être en adéquation avec le projet envisagé sur la zone, prévoyant la réalisation de logements, d'un EHPAD et d'une salle de sport notamment.

De plus, les contraintes d'implantation pour les constructions d'intérêt général sont supprimées.

La hauteur maximale de la zone est augmentée passant de 8.20 m à 12 m.



Zones à aménager

- habitat dense (collectif ou intermédiaire)
- habitat individuel
- parking
- équipement
- jardins familiaux

Végétation à planter ou à conserver

- -
- -

Accès principaux

- dessertes automobiles
- - - voies piétons/cyclistes

C. Permettre la réalisation de deux projets d'habitat à Kergonan et à Lanveur

Kergonan, place St-Luc : Il est proposé de faire de légers ajustements concernant le zonage Ub en permettant une emprise au sol des constructions de 60% contre 50% auparavant et d'augmenter les hauteurs maximums de 80 cm.

Lanveur : La modification simplifiée prévoit de faire évoluer 5 648 m² de zone Ui (dédiées à l'implantation d'activités économiques) en zone Ub (destinées à l'habitat et aux activités compatibles).

Place Saint-Luc

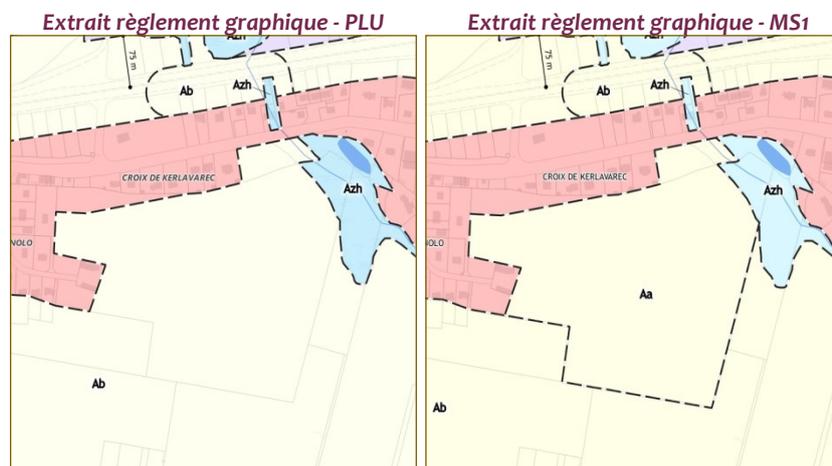


Lanveur



D. Autres ajustements règlementaires

⇒ Le zonage Ab à Croix de Kerlavarec est modifié, passant d'un zonage Ab, où toutes les constructions et installations, même agricoles sont interdites à un zonage Aa pour permettre l'implantation d'un maraîcher.



- ⇒ Un règlement graphique annexe est ajouté afin d'identifier sur ce dernier les éléments de paysage et de petit patrimoine à préserver sur la commune.
- ⇒ Afin de faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, la contrainte d'implantation des panneaux dans le plan des toitures est supprimée.
- ⇒ Mise à jour des annexes suivantes : Servitudes d'Utilité Publique, Sites Archéologiques, Secteurs d'Information sur les Sols et ajout d'une annexe relative aux risques technologiques.

Comment s'informer et participer à la concertation ?

La concertation se déroulera à compter du 04 novembre et jusqu'au démarrage de la mise à disposition au public qui devrait intervenir avant le début du printemps, selon les modalités suivantes :

- Les délibérations et l'arrêté relatifs à la modification simplifiée n°1 sont mis à disposition du public sur le site internet (<https://www.languidic.fr>) et à la mairie de Languidic, aux heures et jours habituels d'ouverture, avec la présente fiche synthétique de présentation et l'additif au rapport de présentation,
- Un article au moins paraîtra dans la presse,
- Pour recueillir les observations du public :

Par mail à l'adresse suivante : urbanisme@languidic.fr,

Par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Languidic, 2 rue de la Mairie, 56440 Languidic en indiquant l'objet « Concertation dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de Languidic »,

Via le registre papier mis à disposition du public à la mairie de Languidic, aux heures et jours habituels d'ouverture.

