

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AU PROCÈS VERBAL DE MME LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

MODIFICATION N°1 DU PLU DE LANGUIDIC

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

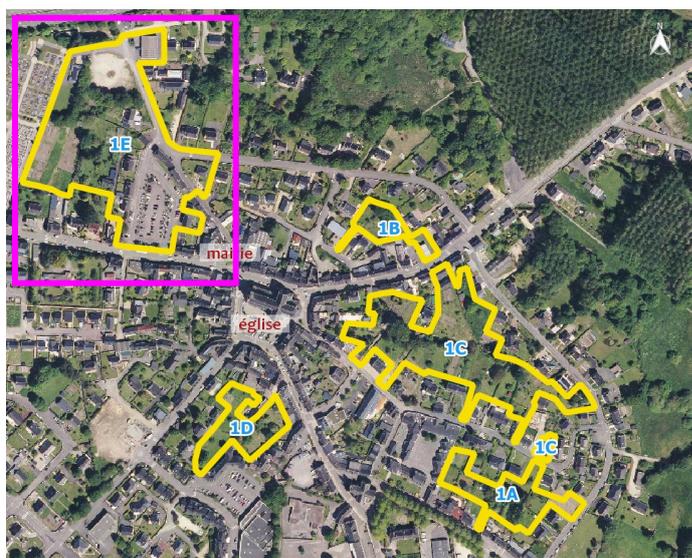
Avis DDTM

1] Concernant l'intitulé 5 - Modification de l'OAP 1 « Centre-bourg »

Le rapport de présentation de la présente modification concernant l'OAP centre-bourg indique qu'elle comprend cinq secteurs dont quatre existaient déjà au PLU de 2013. Après vérification, le PLU actuel de 2013 comporte déjà cinq secteurs et non quatre, le secteur dénommé A d'une superficie de 0,54 ha et prévoyant 16 logements n'existe



Carte 1 - OAP centre-bourg PLU 2013



Carte 2 - OAP centre-bourg PLU Modification 1

plus ; il semble avoir été supprimé sans aucune explication. Il convient donc de justifier sa suppression dans le rapport de présentation.

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 (rectangle bleu, carte 1) a été sorti de l'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.
- ➔ 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 procédure.



De plus, au sujet des modifications réglementaires envisagées de cette même OAP, seule la modification du secteur C est justifiée, les autres secteurs A, B et D ne le sont pas. Il convient d'une part de justifier les modifications apportées à ces secteurs comme l'indique la légende de la nouvelle OAP « Centre-bourg », et d'autre part de mettre en cohérence le tableau avec les secteurs projetés. En effet, le secteur E au PLU de 2013 devient le secteur A dans la présente modification sans changement de superficie ni de densité.

- Comme précisé plus haut, la partie A est supprimée puisque presque entièrement construite ;
- 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 ;
- La partie D a été réorganisée pour tenir compte d'une faisabilité opérationnelle, les secteurs dédiés au collectif ont été regroupés à l'est et ceux dédiés à l'habitat individuel à l'ouest ;
- 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



**ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE**

LANGUIDIC (56)
PLACE JOSEPH GUILLERME
HABITAT/MIXTE
 Opération n°21-56101-1
Bureau du 25 mai 2021

Présentation de la convention opérationnelle

CONTEXTE INTERCOMMUNAL	CONTEXTE DE DEVELOPPEMENT
<ul style="list-style-type: none"> EPCI : CA Lorient Agglomération Collectivité signataire de la convention opérationnelle : commune de Languidic Avis EPCI : XXXX (XXXX en date du XXXX) SCOT : SCOT 16/05/2018 PLH : PLH approuvé le 07/02/2017 Convention cadre : PPI 2016-2020 – Convention signée le 11/05/2016 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'habitants recensement (2017) : 7 971 Taux annuel moyen de variation de la population (2013-2017) : 1,33% Taux de logements locatifs sociaux sur la commune (2017) : 6,16% Taux de logements vacants (2017) : 6,72% Niveau de tension du marché de l'habitat : Zone tendue Taux de résidences secondaires (2017) 2,73% Indicateur de concentration de l'emploi (2017) : 66,49% Terres agricoles (classées au relevé parcellaire graphique) : Non

Soucieuse de limiter ses extensions d'urbanisation tout en permettant l'accueil de nouvelles populations, la commune souhaite mener un projet de restructuration complet de la place Joseph Guillaume, portant à la fois sur la requalification de l'espace public, avec création d'une halle pour commerces ambulants, mais aussi sur l'ensemble du foncier situé autour de la place.

Le projet de renouvellement urbain de la Place Joseph Guillaume 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'EPF préempterait la parcelle AD 42 par la procédure d'urgence début mai et formaliserait les engagements de la commune par une convention opérationnelle soumise à l'approbation du bureau du 25 mai 2021. Cette convention porte sur un secteur de plus de 2300 m² hors espace public et emprises déjà maîtrisées par la collectivité en bordure du cimetière (zone Ue).

Sur les emprises portées par l'EPF, une densité de 40 lgts/ha et une production de 20% de LLS (objectifs du PLH de Lorient Agglomération) sont prévues.

Pour réaliser cette opération de restructuration de la place, le foncier sera déconstruit pour laisser place à des petits collectifs comprenant des commerces au rez-de-chaussée et des logements à l'étage. Une notice explication et un schéma d'aménagement ont été réalisés en février 2021 par le bureau d'études CAP Urbain, qui va continuer à affiner le projet.

Avis technique : cette intervention permettrait de régulariser la préemption réalisée, et au-delà, d'engager une opération de renouvellement urbain ambitieuse.

Actions pressenties de l'EPF

Etudes pré-opérationnelles et de faisabilité – négociation – remise en état – rétrocession

Engagements conventionnels

- Densité de logements à l'hectare : 40 logements/ha
- Pourcentage de logements aidés : 20 % minimum de LLS

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. » (voir document ci-dessous).

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.

2] Concernant l'intitulé 8

La modification prévoit de supprimer la mention « tous débords et surplombs inclus » à la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales du règlement écrit en indiquant que l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme ne comprend plus cette mention. Pourtant, cet article, dans sa version en vigueur depuis le 1^{er} avril 2014, comporte toujours cette mention :

« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Il convient donc de supprimer cette disposition de la présente modification.

Dont acte, le règlement ne sera donc pas modifié sur ce point.

Avis Lorient Agglomération

Concernant le PLH

... Le PLU de Languidic mériterait d'afficher clairement sa compatibilité complète avec le nouveau PLH, en ajustant les éléments réglementaires.

La commune propose de supprimer le chapitre **6 . APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT** 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.

Divers commune

Installation panneaux photovoltaïques

Le SCoT prescrit (point 2.3.9 du DOO), que « les PLU [...] rendent possible l'implantation de panneaux photovoltaïques et thermiques soit en les intégrant au bâti, soit sur site orphelin (délaisse d'une activité humaine) pour permettre à tout porteur de projets (collectifs ou non) de développer cette ressource quel que soit le zonage du site envisagé. Elle sera ainsi à privilégier hors des terres cultivées utilisées par l'activité agricole ou forestière ».

La commune souhaite introduire au règlement écrit la possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques en tous secteurs, en compatibilité avec le SCoT, sous réserve d'en préciser les conditions, notamment celles relatives à la notion « d'occupation humaine » en ajoutant des exemples tels que « sites pollués » ...

PROCÈS VERBAL DE MME LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

1. Quels sont les projections démographiques de la commune ?

Le SCoT prescrit (point 2.3.9 du DOO), que « les PLU [...] rendent possible l'implantation de panneaux photovoltaïques et thermiques soit en les intégrant au bâti, soit sur site orphelin (délaissé d'une activité humaine) pour permettre à tout porteur de projets (collectifs ou non) de développer cette ressource quel que soit le zonage du site envisagé. Elle sera ainsi à privilégier hors des terres cultivées utilisées

Quel est le calendrier prévu de mise en œuvre des OAP (quelles sont les urgences) ?

2. Quels sont les objectifs de la refonte du secteur C de l'OAP 1 (suppression et ajout de parcelles)

Quelles sont la justification et la définition des nouvelles voies d'accès des secteurs A et C ?

Le giratoire au carrefour rue de la Libération / rue du Verger est-il un préalable à la réalisation du secteur 1C de l'OAP 1 ?

3. Concernant le projet de la place Guillaume (OAP 1, secteur E) :

- **La commune compte-t-elle organiser une réunion d'information des riverains ?**
- **La collectivité va-t-elle, dans son projet, prendre en compte les enjeux liés à la coulée verte inscrite dans le PLU et la préservation des la biodiversité ?**
- **La commune retient-elle l'idée de créer sur ce site un parc public qui permettrait de protéger la patrimoine naturel et d'offrir un espace vert à la ville et aux habitants qui le réclament pour les nourrices et les enfants ?**
- **La commune peut-elle remettre en cause ses objectifs de programme quantitatif et définir une fourchette du nombre de logements à construire tout en conservant les formes d'habitat collectif et groupé ?**
- **La commune prévoit-elle des soutiens pour les nouveaux commerces et services qu'elle souhaite voir se développer autour de la place Guillaume ?**
- **À échéance, la commune est-elle d'accord pour présenter un nouveau plan d'aménagement aux riverains ?**

