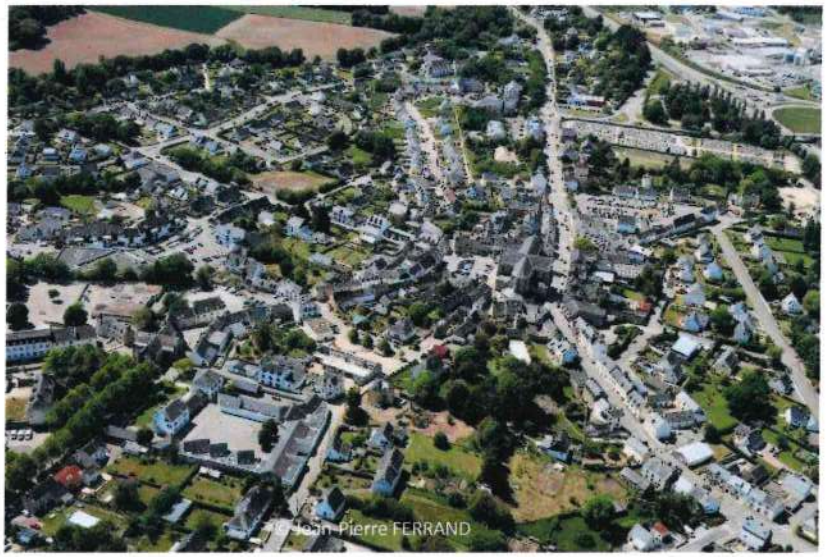
LANGUIDIC
VILLE DE CULTURES

LANGUIDIC - Plan Local d'Urbanisme



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
RAPPORT DE PRÉSENTATION

Divers points réglementaires

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2025

PREFECTURE DU MORBIHAN
COURRIER - ARRIVÉE
Le 22 JUIL. 2025
Arrivée n°.....

Le Maire,
Laurent DUVAL

MAIRIE DE LANGUIDIC (Morbihan)

Commune de Languidic

Mairie de Languidic
2, rue de la mairie
56440 LANGUIDIC

Téléphone : 02 97 65 19 19
www.languidic.fr

LORIENT AGGLOMÉRATION

Sommaire

I. Objet de la modification simplifiée n°1 5

II. Choix de la procédure 6

III. Présentation et justification des modifications 7

A. Adaptation du règlement et de l'OAP place Guillerme 7
B. Adaptation du règlement et de l'OAP à Coët Mousset 12
C. Adaptation du règlement à Kergonan 18
D. Évolution du zonage à la Croix de Kerlavarec 21
E. Évolution du zonage à lanveur 22
F. Mise en compatibilité avec le PLH 2024-2029 23
G. Création d'un règlement graphique annexe 24
H. Autres modifications réglementaires 24
I. Tableau des superficies 27
J. Mise à jour des annexes 28

Compatibilité avec les autres documents supra communaux

1] SDAGE Loire-Bretagne 30
2] SCoT du Pays de Lorient 30
3] PDU de Lorient Agglomération 30
4] PLH de Lorient Agglomération 31

I. 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 les 24 juin 2016, 12 octobre 2017 et 28 novembre 2018 et modifié (modification de droit commun n°1) le 28 février 2022.

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 simplifiée. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des points et pièces impactés par la modification.

	Intitulé	Objet de la modification	Pièces modifiées
A	**Adaptation du règlement et de l'OAP place Guillerme**	Permettre la réalisation d'un projet de construction de 100 à 110 nouveaux logements	Règlement graphique Règlement écrit OAP
B	**Adaptation du règlement et de l'OAP à Coët Mousset**	Permettre la réalisation d'un projet de construction de nouveaux logements et d'un EHPAD	Règlement graphique Règlement écrit OAP
C	**Adaptation du règlement à Kergonan**	Permettre la réalisation d'un projet de construction de 21 nouveaux logements	Règlement écrit
D	**Évolution du zonage à Kerlavarec**	Permettre l'implantation de serres agricoles	Règlement graphique
E	**Évolution du zonage à Lanveur**	Permettre la réalisation d'un projet de logements et d'une crèche	Règlement graphique
F	**Mise en compatibilité avec le PLH 2024-2029**	Mettre en compatibilité le PLU avec le nouveau Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération	Règlement écrit
G	**Création d'un règlement graphique annexe**	Localiser les éléments de patrimoine à protéger tels que mentionnés dans l'article 8 des Dispositions générales du règlement écrit	Règlement graphique annexe
H	**Autres modifications réglementaires**	Faciliter l'installation de panneaux PV en toiture	Règlement écrit
J	**Mise à jour des annexes**	Mise à jour des SUP, du DPU, des SIS Ajout d'une annexe relatives aux risques technologiques	Plans des annexes concernées

II. Choix de la procédure

L'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée 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.

Par ailleurs, la procédure de modification simplifié n'a pas pour effet, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

- 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 zone urbaine ou à urbaniser.

Conformément aux articles L.153-45 du code de l'urbanisme, la commune de Languidic a engagé une procédure de modification simplifiée de son plan local d'urbanisme.

Cette modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du maire par arrêté le 28 décembre 2023, modifié le 28 mars 2024.

Conformément à l'article L.153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

A. ADAPTATION DU RÈGLEMENT ET DE L'OAP PLACE GUILLERME

1. *PRÉSENTATION DU PROJET*

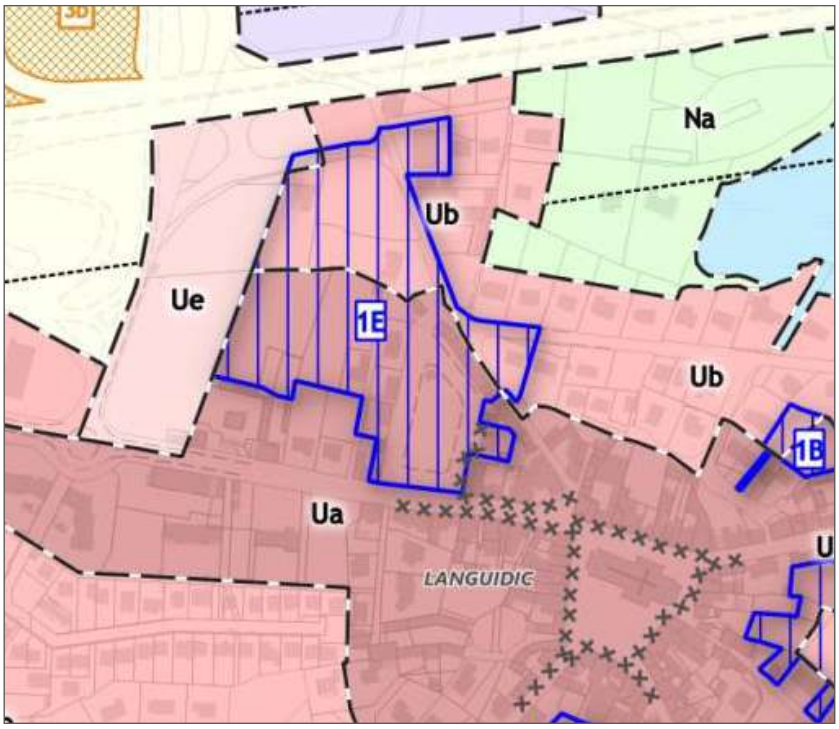
La commune souhaite réaliser de nouveaux logements dans ce secteur et créer de nouveaux commerces tout en requalifiant les espaces publics aux abords.

La précédente modification de PLU, approuvée le 28 février 2022, avait intégré une nouvelle OAP place Guillerme, place déjà destinée à la construction de logements et d'activités compatibles. Le projet ayant évolué et étant plus abouti aujourd'hui, il est proposé de modifier les orientations d'aménagement du secteur et d'adapter la réglementation au regard des objectifs poursuivis.

Le règlement divise la zone, représentée ci-contre en bleu, en deux zonages distincts, Ua et Ub, les typologies de logements variant d'une zone à l'autre, la zone Ua présentant une densité de construction plus élevée.

Le secteur se situe au nord du bourg, en bordure sud de la RN24.

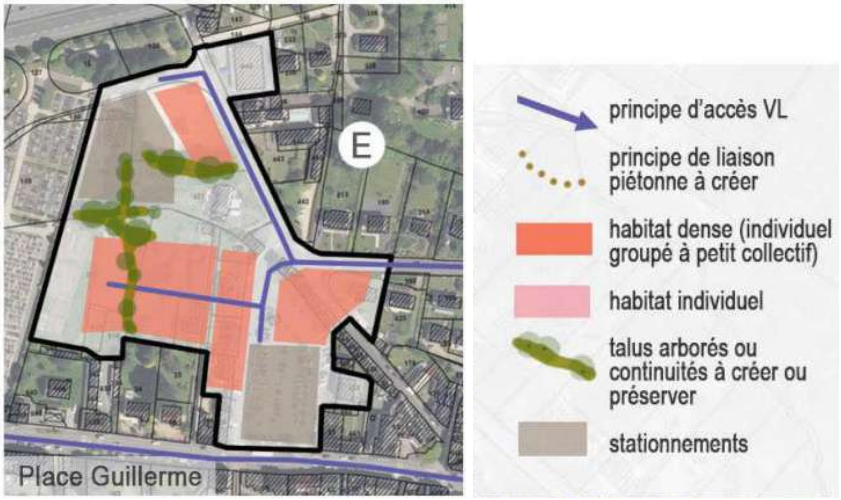
Extrait du règlement graphique - PLU opposable



L'OAP prévoit la construction d'environ 73 logements dans ce secteur libellé « E », répartis en logements collectifs, intermédiaires et individuels. La densité minimale à respecter est de 40 logements à l'hectare.

Le principe de circulation des véhicules légers et les talus à créer ou à conserver est également indiqué.

Schéma de l'OAP du bourg - PLU opposable



En septembre 2022, le plan guide élaboré envisageait place Guillerme la réalisation de 100 à 110 logements (dont 15 logements sociaux), de 8 à 10 commerces en rez-de-chaussée et d'une crèche. 146 places de stationnement étaient également prévues dans le secteur.

Aménagement des espaces publics envisagé

La superficie de la zone s'étend sur environ 2,5 ha ce qui porte la densité de logements à environ 40 à 44 logements à l'hectare, ce qui est compatible avec le programme local de l'habitat (PLH) 2024-2029.

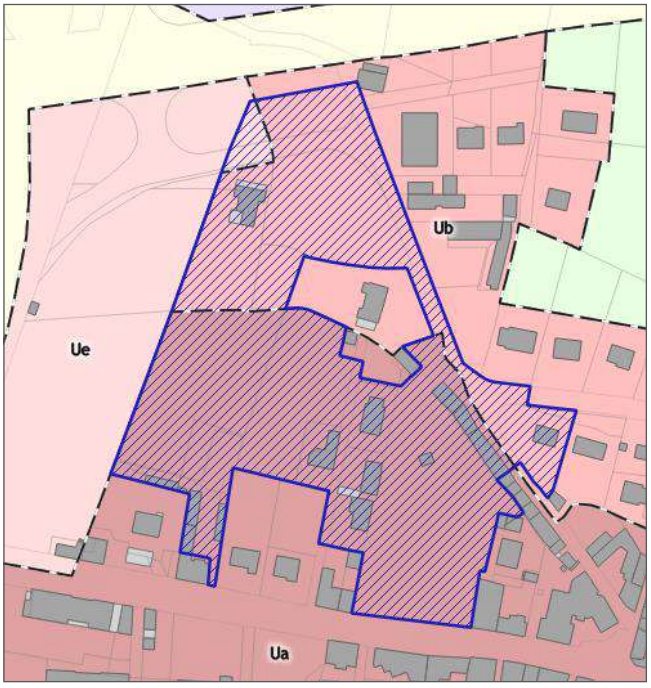
En termes d'amélioration des espaces publics, la commune souhaite que le projet comporte une diversification de strates et d'essences de végétation, ainsi qu'un maillage vert des espaces à aménager. Elle note l'importance de l'apport d'ombrage dans les espaces publics.

Le projet prendra en compte la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) et l'arrosage raisonné des plantations. Sont prévues des noues peu profondes tout le long des espaces publics.

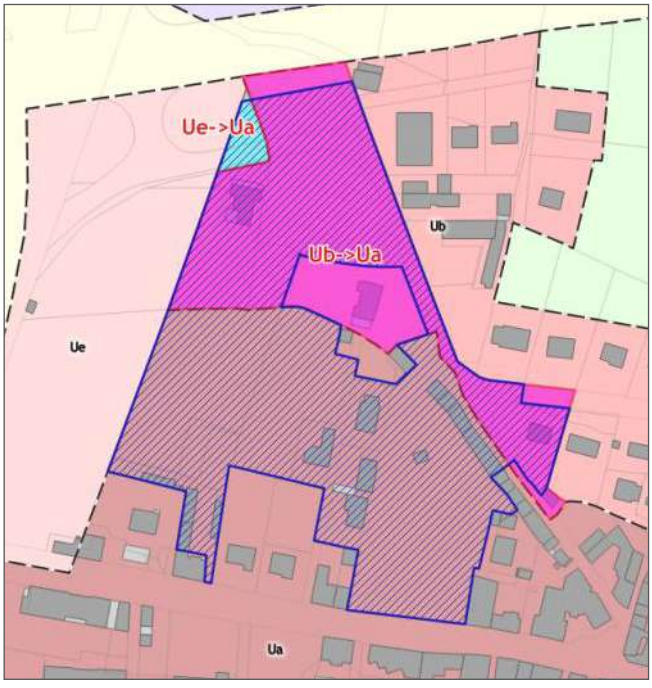
2. LES ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT ET DE L'OAP ENVISAGÉES

Le projet prévoit aujourd'hui de s'étendre sur une emprise légèrement différente à celle de l'OAP actuelle (*hachurée bleue sur l'extrait du règlement graphique ci-dessous*) qui se trouve être concernée par trois zonages du PLU : Ua, Ub et Ue. Compte-tenu du nombre relativement élevé de logements prévus, Il est proposé, pour cadrer avec la densité attendue, de couvrir le secteur par un zonage unique Ua. En effet, le règlement du PLU précise que la zone Ua « *correspond au centre-bourg de Languidic [...] présentant un caractère de densité* ».

Emprise du secteur à aménager - PLU opposable



Zonages proposés - MS1



Ainsi, ce sont environ 11 500 m² qui viennent augmenter la superficie de la zone Ua, la portant à 18,48 ha (*voir détails dans le tableau des superficies page 23*)

*Zonage **Ue** vers zonage **Ua** (environ 500 m²)*

*Zonage **Ub** vers zonage **Ua** (environ 1,1 ha)*

*Zonage **Ua** existant au PLU opposable*

Au règlement écrit, l'article Ua7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, est largement épuré pour permettre la réalisation du projet suivant le plan guide présenté aux élus de la commune en août 2023 et validé par eux. Ce projet, comme il est dit plus haut, intègre les obligations de densité de constructions et en même temps de gestion des eaux pluviales et d'un début de renaturation du site.

Ainsi, les contraintes d'implantation par rapport aux limites sont supprimées, à l'exception de celles concernant les piscines et abris de jardin.

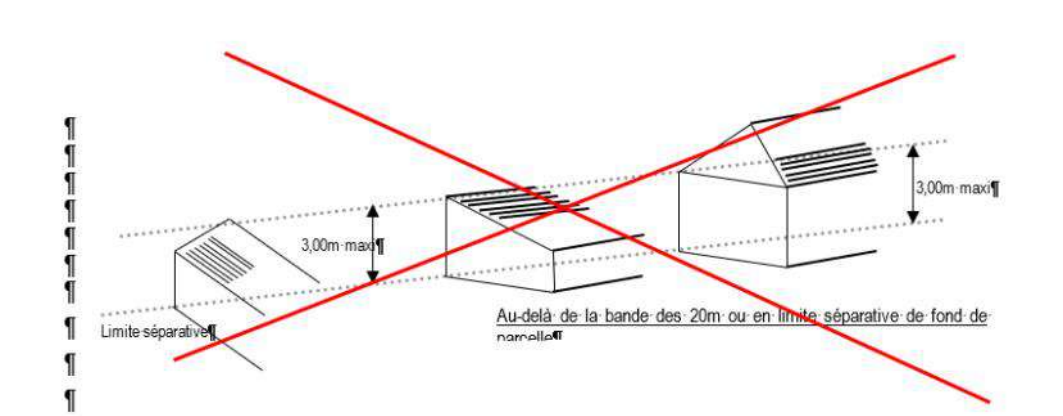
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

~~Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.~~

~~En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieur à 1,90 m . Un passage suffisant pour assurer l'entretien de la construction et du fond de la parcelle doit être laissé.~~

~~Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur totale de 3 m sauf si elle s'accole à une construction existante plus haute sur le fond voisin, auquel cas elle pourra égaler la hauteur existante en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.~~

~~Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la limite d'emprise de la voie, la hauteur totale en limite séparative ne doit pas dépasser 3 m, sauf si elle s'accole à une construction existante plus haute implantée en limite séparative sur le fond voisin, auquel cas elle pourra égaler la hauteur existante en limite séparative~~.



Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de ces limites.

L'article Ua10 autorise désormais une hauteur maximale légèrement supérieure des toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°. Les possibilités de hauteurs concernant les toitures inférieures à 40° sont également augmentées pour donner la possibilité d'avoir différents types de toitures.

ARTICLE Ua 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, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit:

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	SOMMET
Ua	~~11,20~~ 12,00 m	~~3,00~~ 15,00 m

L'OAP est également modifiée. Dans sa partie littérale comme dans sa partie graphique.

Texte de l'OAP proposée

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
E	2,71	1,82	100	-

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

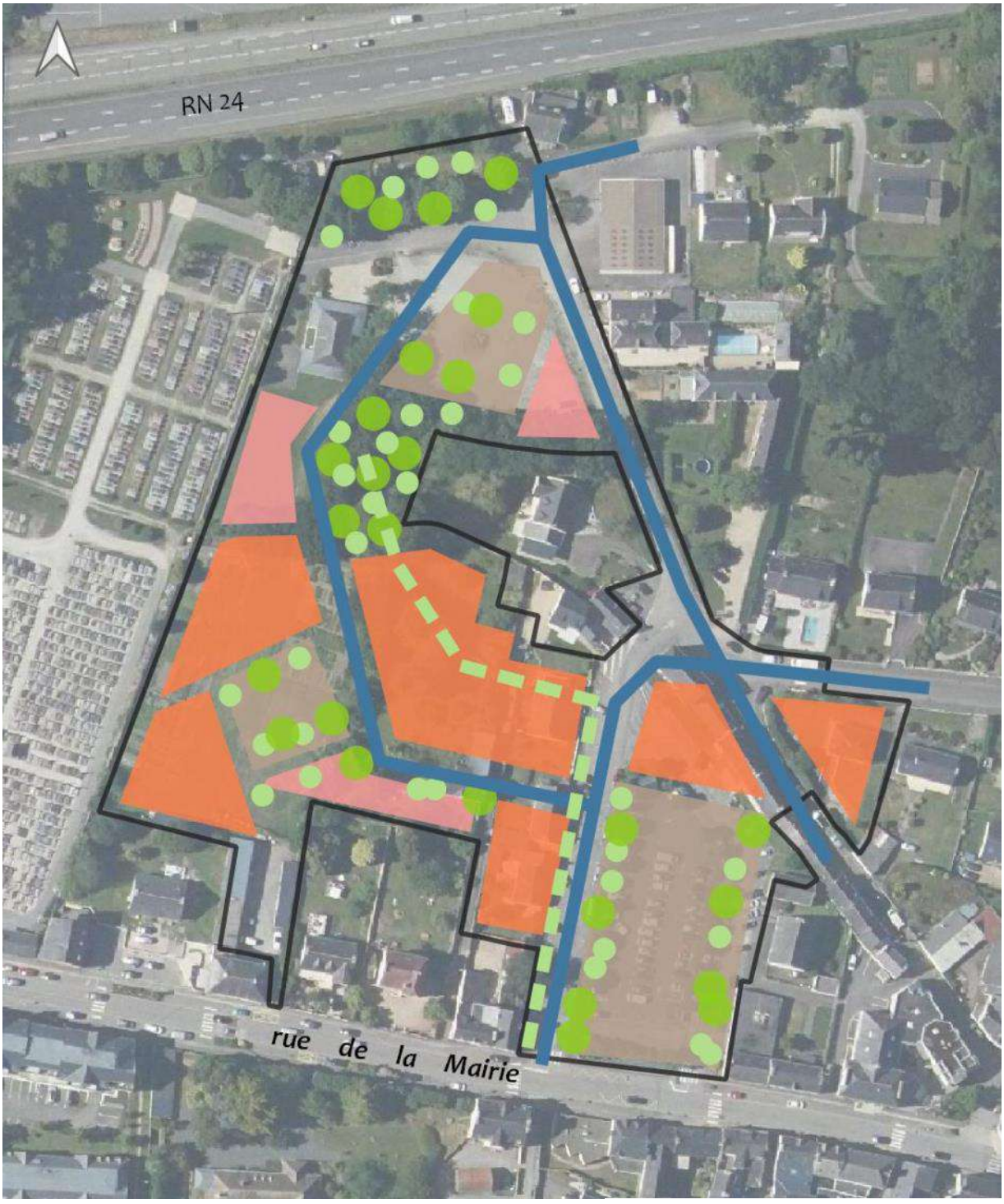
Les espaces contraints des îlots du bourg ne peuvent accueillir des voies importantes. À l'image des secteurs anciens, on devra donc limiter le gabarit des voies au strict minimum nécessaire pour assurer la desserte des maisons et la sécurité incendie. Ces gabarits réduits (3,00 m par exemple) supposent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

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.

SCHÉMA DE L'OAP PROPOSÉ



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 À COËT MOUSSET

1. PRÉSENTATION DU PROJET

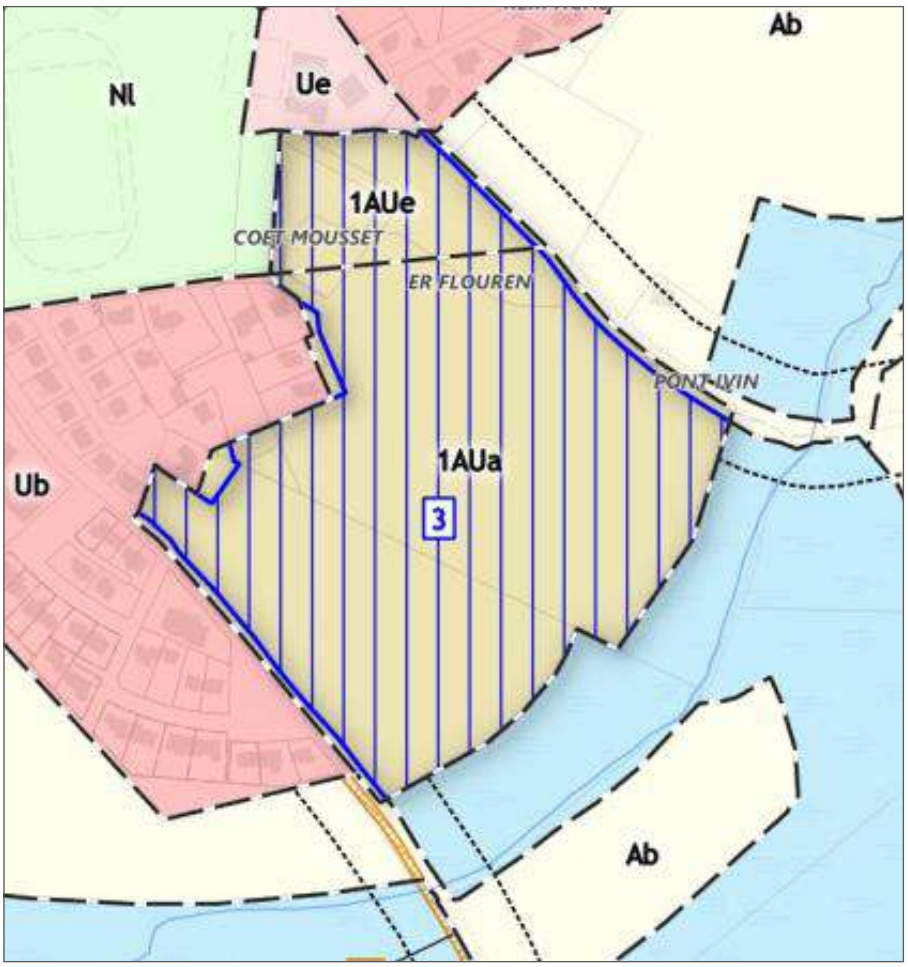
Le projet d'aménagement de la zone 1AU à Coët Mousset prévoit la réalisation d'environ 165 logements collectifs ou intermédiaires et de 25 logements individuels. Deux nouveaux équipements sont également prévus : la salle de sports au nord et l'EHPAD au sud.

Le secteur, qui se situe au sud du bourg, fait partie aujourd'hui du zonage 1AU, lui-même divisé en deux parties, la partie 1AUe étant destiné à la réalisation de la salle de sports et ses abords, la partie 1AUa, d'une superficie d'environ 7,37 ha, étant, quant à lui, réservé à l'habitat et aux activités compatibles. Une zone humide (Azh) borde le secteur au sud. Par ailleurs, le site n'est concerné par aucune protection environnementale spécifique.

Deux routes départementales bordent le site de part et d'autre : à l'est, la RD189 ; à l'ouest, la RD102.

Coët Mousset - Situation

Extrait du règlement graphique - PLU opposable

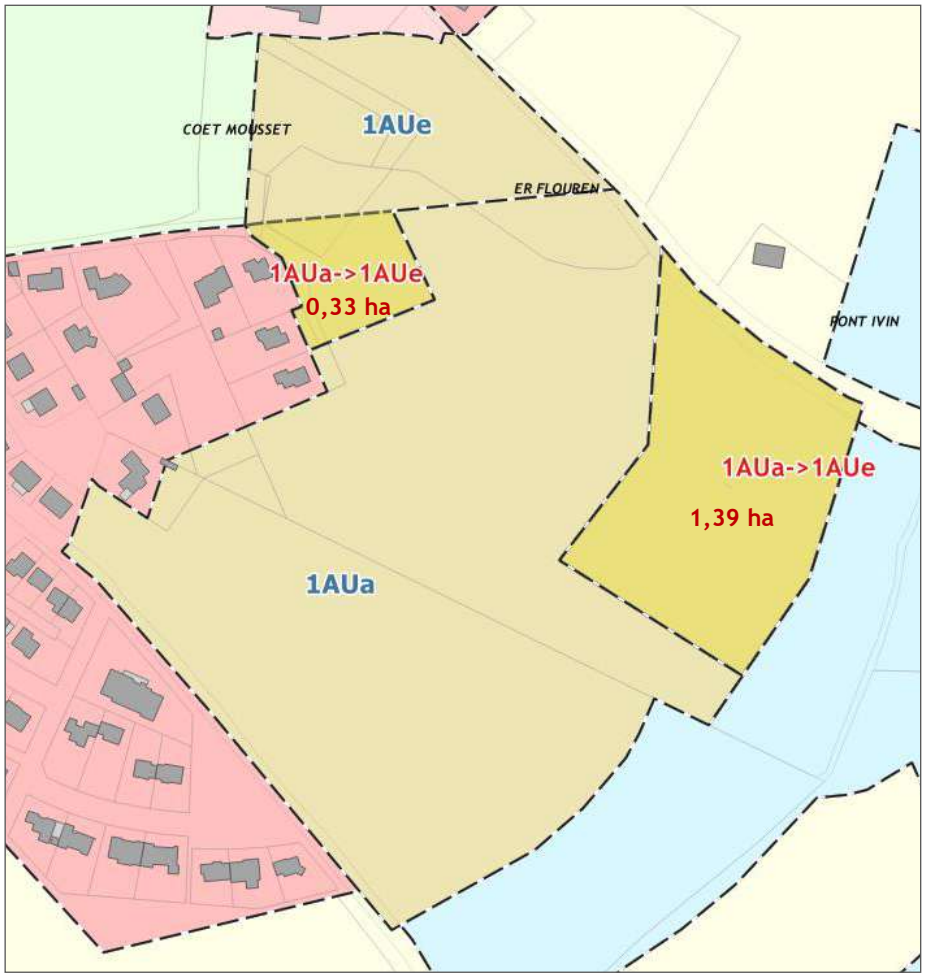


2. LES ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT ET DE L'OAP ENVISAGÉES

Outre le projet de salle de sports au nord en 1AUe, il est prévu la construction d'un EHPAD et d'une aire de stationnement. Afin de distinguer ces nouveaux secteurs des zones d'habitat, il est proposé de détacher deux zonages 1AUe du zonage 1AUa :

- À l'est, pour l'accueil de l'EHPAD, d'une superficie de 1,39 ha ;
- Au nord, pour la réalisation d'un parking, d'une superficie de 0,33 ha.

Zonages proposés - MS1



Les superficies obtenues dans le secteur se répartissent de la manière suivante :

- **1AUa** : environ 5,66 ha ;
- **1AUe** : environ 2,79 ha dont 1,40 ha pour le secteur (existant) de la salle de sports et celui de son parking au nord.

Le PLH prescrit une densité à Languidic, en extension d'urbanisation, de 25 logements à l'hectare.

L'emprise foncière consacrée spécifiquement à l'accueil de logement s'élève à 4,66 ha et le nombre de logements prévu étant de 190 unités, la densité obtenue s'élève à 40 logements à l'hectare. Cette densité, bien que nettement supérieure à celle attendue, ne doit pas venir obérer la possibilité d'aménagements végétalisés et naturels du site. L'OAP (voir ci-après) impose, dans cet objectif, la préservation de l'atmosphère bocagère des lieux et la réalisation de nombreux espaces végétalisés et de liaisons piétonnes et cyclistes naturelles.

Il est également proposé de supprimer, en zone 1AUe, les contraintes d'implantation pour les bâtiments d'intérêt général. Une mention est donc rajoutée dans ce sens dans les articles 1AU6 et 1AU7.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[…]

Pour le secteur 1AUe

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Le long des autres voies, les constructions et installations peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée. Les constructions d'intérêt général ne sont pas concernées par cette disposition.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[…]

En secteur 1AUe

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de ces limites.

Les constructions d'intérêt général ne sont pas concernées par ces dispositions.

Afin de permettre cette densité de logements tout en conservant suffisamment de foncier pour la réalisation des espaces végétalisés et des aires de stationnement, il est envisagé l'augmentation des hauteurs maximales autorisées. Ainsi, l'article 1Au10 est modifié comme suit :

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs 1AUa, 1AUe et 1AUk

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 ...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	SOMMET
1AUa - 1AUk	~~8,20~~ 9,00 m	~~7,70~~ 12,00 m
1AUe	La fonction détermine la hauteur	

De même, le nombre de places banalisées de stationnement liées à l'habitat individuel va être diminué, pour passer d'une place exigée pour 3 logements à une place exigée pour 5 logements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR
HABITAT	
Habitat collectif :	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m^2 de surface de plancher Dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles - 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m^2 de surface de plancher
Habitat individuel	- 2 places - 1 place banalisée pour ~~3~~ 5 lots en lotissement
Résidences de personnes âgées	1 place pour 5 logements
Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme)	1 place par logement

L'OAP est également modifiée. Dans sa partie littérale comme dans sa partie graphique.

Texte de l'OAP proposée

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 .

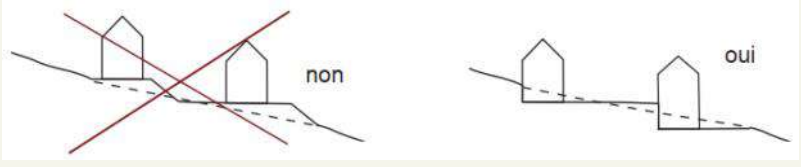


Schéma de l'OAP proposée

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

Cône de vue à préserver

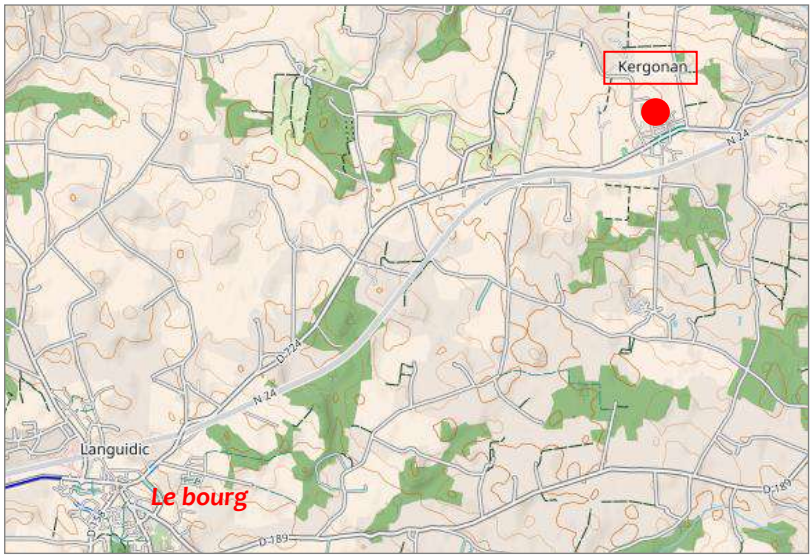
C. Adaptation du règlement à Kergonan

1. Présentation du projet

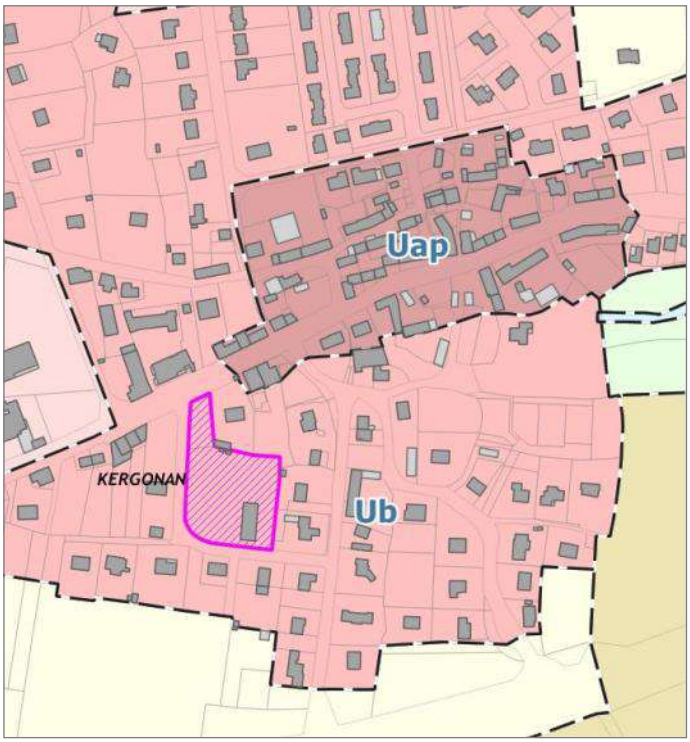
La commune a en projet le réaménagement de la place St-Luc à Kergonan.

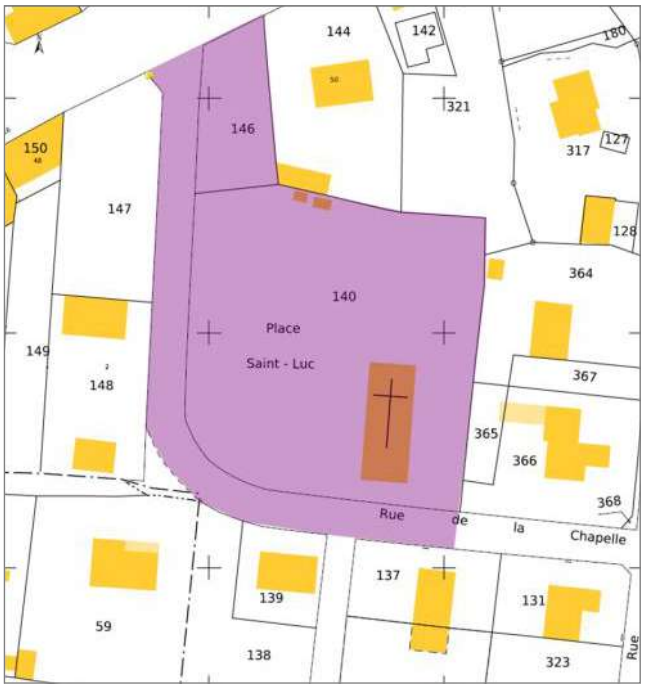
Ce lieu-dit est situé en partie est de la commune, au nord de la RN24, à environ 7 km du bourg.

Kergonan - Situation



Place St Luc - Situation





La place St-Luc se situe au sud du cœur du village de Kergonan, dans un tissu déjà urbanisé. Elle prend accès sur la rue du Commerce (RD724). Une chapelle y est édifiée. La place, qui comprend une partie de la rue de la Chapelle et les parcelles AI146 et AI140, présente une superficie d'environ 4 300 m². Le secteur est zoné Ub. Le règlement du PLU opposable identifie la zone Ub comme « *destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels* ».

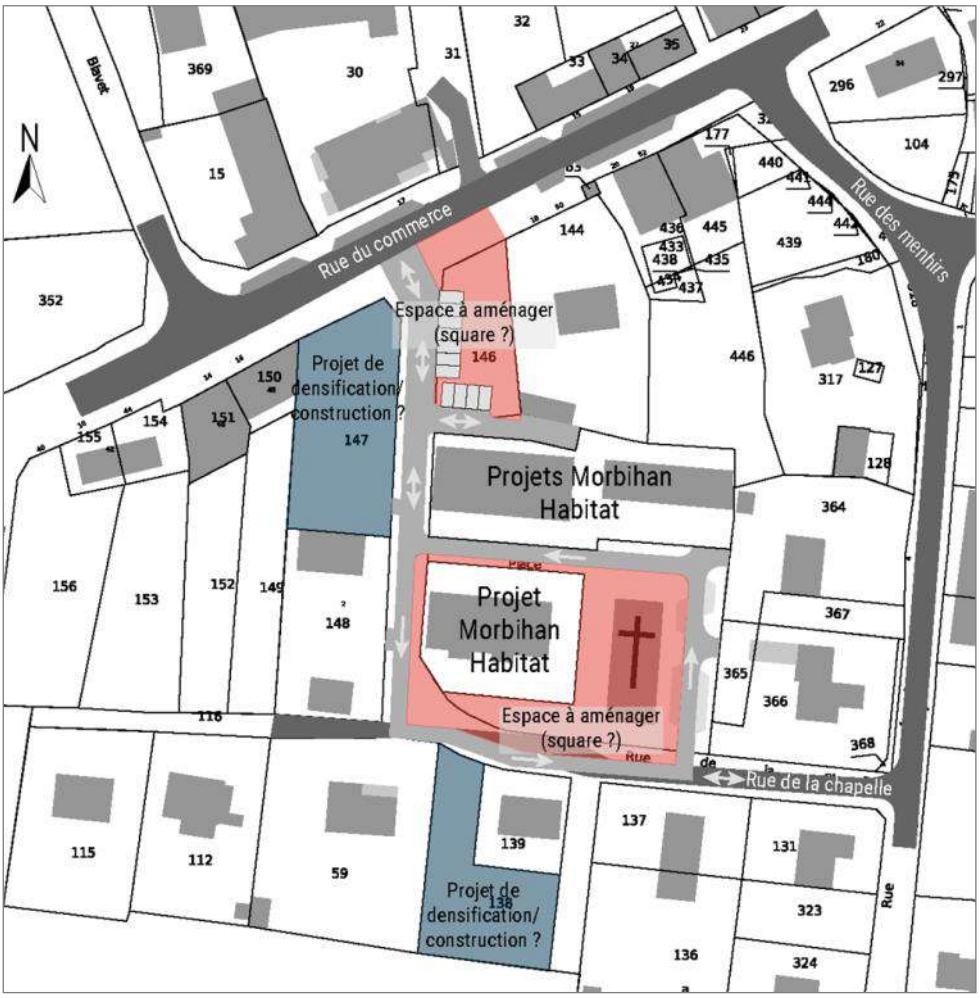
Chapelle et place St Luc - Kergonan

La commune envisage de densifier le secteur par la construction de :

- 4 maisons individuelles de 80 m² de superficie chacune ;
- 1 bâtiment collectif de 10 logements ;
- 1 bâtiment collectif de 7 logements.

Ce renouvellement urbain s'accompagne d'un traitement paysager qualitatif des espaces communs.

Place St-Luc - Projet de réaménagement



Visuels du projet de construction

2. ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT ENVISAGÉES

Afin de permettre que ce projet à Kergonan puisse se faire, la commune souhaite que le règlement soit adapté, en zone Ub, à deux niveaux :

- Augmenter les possibilités d'emprise au sol des constructions (art. Ub 9) ;
- Augmenter la hauteur maximale des constructions (art. Ub 10).

Il est donc proposé que les articles Ub 9 et Ub 10 soient modifiés comme suit :

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~50%~~ 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE 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, éléments de liaison ...)

est fixée comme suit :

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	SOMMET
Ub	~~8,20~~ 9,00 m	7,70 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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°.

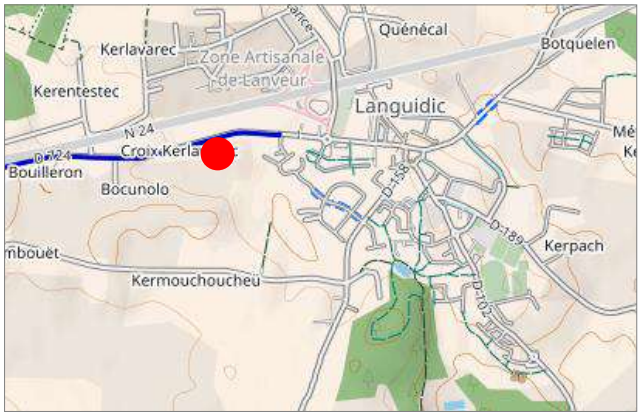
D. Évolution du zonage à la Croix de Kerlavarec

La commune souhaite encourager l'installation d'un maraîcher à la Croix de Kerlavarec, à l'ouest du bourg. Les parcelles ZC25p, ZC87p et ZC132, susceptibles d'accueillir ces nouvelles installations agricoles, sont actuellement zonées Ab, dont le règlement interdit strictement tout construction, même agricole.

Le projet consiste en la culture de plantes aromatiques et médicinales au sol et en une pépinière comestible. Un local mutualisé de stockage des outils et de nettoyage des légumes pourrait également être mis en place.

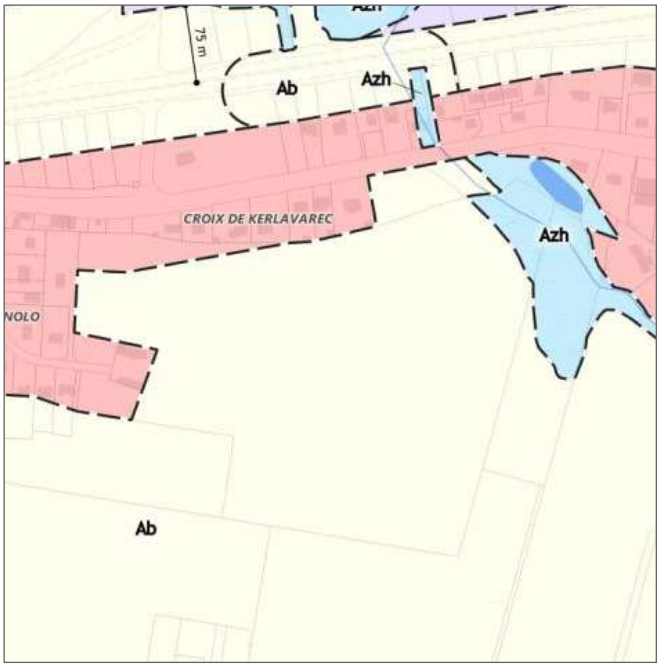
Afin d'autoriser l'implantation de serres agricoles nécessaires à la pratique de l'activité, il est proposé de modifier ce zonage Ab en Aa sur une superficie d'environ 10 ha.

Kerlavarec - Situation

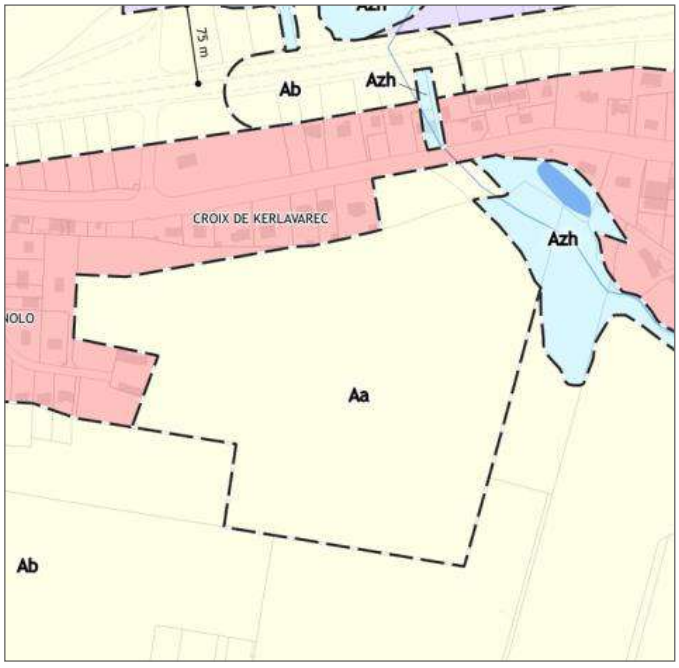


Pour la mise en œuvre de cette modification, seul le règlement graphique est impacté.

Extrait règlement graphique - PLU opposable

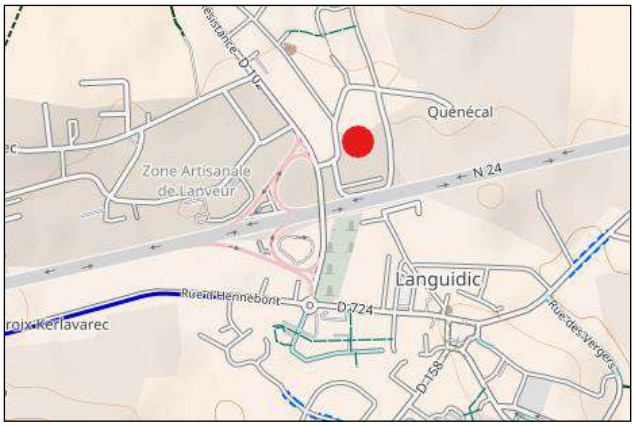


Extrait règlement graphique - MS1



E. Évolution du zonage à Lanveur

Lanveur - Situation



La commune souhaite également faire évoluer le règlement graphique à Lanveur afin d'y créer un programme de logements ainsi qu'une crèche. Les parcelles concernées AE542, AE544 et AE546 sont actuellement identifiées au règlement graphique en zone Ui destinée aux activités et installations industrielles ou artisanales. Elles représentent au total une superficie de 5 648 m². Le règlement qui lui est associé interdit les constructions à usage d'habitation hors logements de fonction.

L'objectif est de faire évoluer le zonage Ui en zonage Ub, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, afin de permettre la réalisation du projet souhaité. Pour permettre ce projet seul le règlement graphique sera modifié.

Bien que plusieurs entreprises soient implantées au sein de cette zone Ui, les parcelles concernées par la modification sont en continuité directe avec le tissu pavillonnaire de Lanveur plus au nord. De plus, une légère trame végétale permet déjà une distinction entre ces parcelles et le reste de la zone Ui.

Extrait règlement graphique - PLU opposable

Extrait règlement graphique - PLU MS1

F. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PLH 2024-2029

Le nouveau Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération a été approuvé courant 2024. La commune de Languidic souhaite rendre, dès à présent, compatible son PLU avec les objectifs du futur PLH. Pour cela, l'ensemble des dispositions du PLH (2016-2022), du PLU actuel, est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes ;

Densités

La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT. Ainsi, à Languidic, toute opération de construction de plus de 6 logements doit respecter une densité minimum :

- En cœur de centralité (zone Ua) : 40 logements /hectare ;
- Au sein des autres secteurs U : une densité supérieure de 30% par rapport à la densité du tissu bâti environnant ;
- En extension urbaine et/ou zone 1AU : 25 logements /hectare.

Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé.

Logement social et abordable

Les fiches-action n°11 et 15 du PLH de Lorient Agglomération Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire et Développement d'une offre de logements abordables à l'accession, fixent pour la commune de Languidic les obligations suivantes en matière de diversification de l'offre de logement :

- Au moins 35% de logements locatifs sociaux dans toute opération créant plus de 6 logements et/ou hébergements.
- Au moins 10% de logements en accession abordable dans toute opération créant plus de 20 logements, dont une part minimale de 50% de ces produits en accession sociale.

Se référer au PLH et aux délibérations prises en application du PLH pour les prix, plafonds, et typologies d'accession sociale par commune.

Modalités particulières :

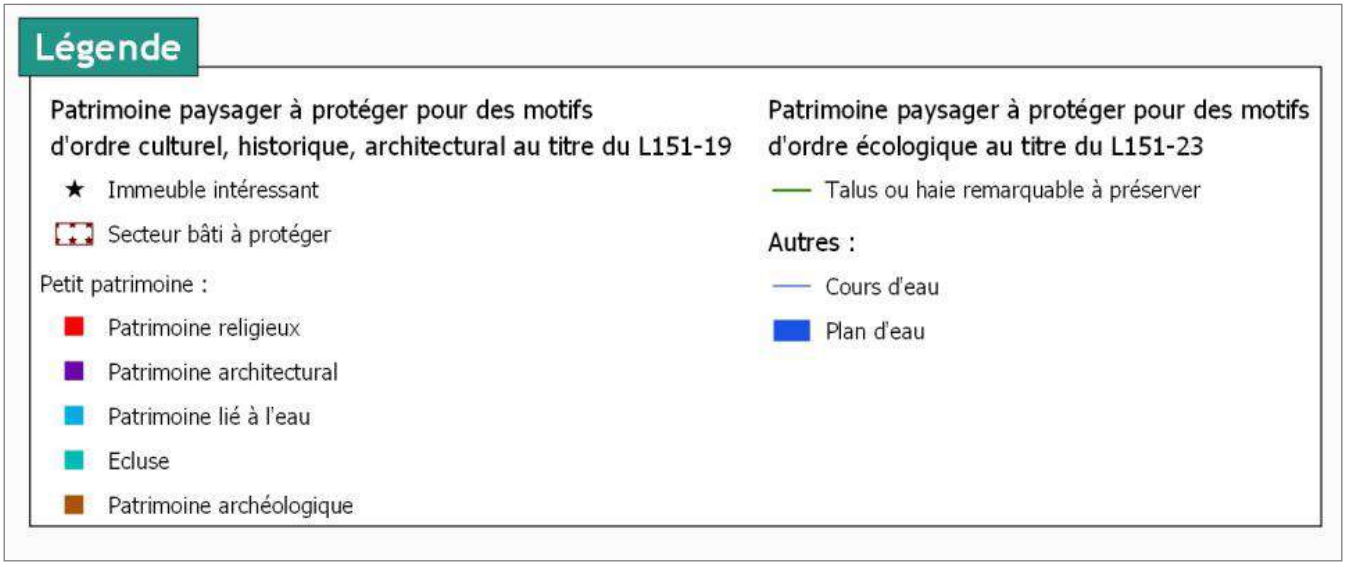
Les obligations de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable ne s'appliquent pas dans les zones où la création de logements est interdite.

Les obligations de production de logement en accession abordable ne s'appliquent pas aux opérations créant exclusivement du logement social.

Le déport de la production de logements locatifs sociaux n'est pas autorisé.

G. CRÉATION D'UN RÈGLEMENT GRAPHIQUE ANNEXE

L'article 8 des Dispositions générales du règlement du PLU opposable, intitulé « Éléments de paysage et de petit patrimoine à préserver et espaces boisés classés » oppose un certain nombre de contraintes visant à la protection de ces éléments. Jusqu'alors, le petit patrimoine bâti (religieux, architectural, lié à l'eau …) ainsi que certains linéaires de bocage n'étaient pas cartographiés dans le PLU. Cette procédure de modification simplifiée est l'occasion d'y remédier. Ainsi, ce règlement graphique annexe présente la légende suivante :



Il est opposable au même titre que le règlement graphique principal.

H. AUTRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

Quatre modifications sont proposées :

- Afin de bien prendre en compte tous les types d'aménagement, La mention « ouvrages et bâtiments » est rajoutée dans le titre des articles 11 ;
- Afin de faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, la contrainte d'intégration des panneaux dans le plan de toiture est supprimée ;
- Afin de mieux prendre en compte les besoins de stationnement pour les vélos dans les projets d'aménagement, de nouvelles règles relatives au stationnement cycles sont ajoutées ;
- Afin de renforcer la protection de la zone humide présente à Croix de Kerlavarec, une marge de recul inconstructible de 15 mètres est ajoutée au sein de la zone Aa.

Ainsi, tous les articles 11 du règlement sont désormais rédigés comme suit :

ARTICLE [-] 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET BÂTIMENTS, ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

[…]

~~Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture~~.

[…]

L'annexe n°1 du règlement écrit « Règles relatives au calcul des places de stationnement » est complétée avec les éléments suivants :

~~Habitat (hors habitat individuel) : 1 place de 1,50 m² par logement réalisée dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.~~

~~Activités/Équipements/Bureaux : l'espace dédié au stationnement deux roues possédera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher minimum.~~

Destinations	Sous-destination	Stationnement minimal à créer
Habitation	Logement	Dans un local adapté de 5m², + 1 emplacement par T1 ou T2 + 2 emplacements par T3 ou plus grand En cas de système d'accroche à étages, la surface des emplacements vélo est *0,75 pour chaque vélo associé à ce système
	Hébergement	En fonction du projet, sans pouvoir être inférieur à 5m² d'espace de stationnement total.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail Activités de service avec accueil d'une clientèle, Restauration, cinéma	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment Les parkings de plus de 200 m² intègrent des places de stationnement adaptées aux vélos cargos, à proximité des entrées du magasin.
	Hébergement touristique et hôtelier	En fonction du projet, sans pouvoir être inférieur à 5m² d'espace de stationnement total.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment + 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs, autres équipements recevant du public, lieux de culte	15% de l'effectif total des salariés et du public accueillis simultanément dans le bâtiment
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Bureaux, Industrie, Entrepôt	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Le projet doit respecter le Code de la Construction et de l'Habitation et /ou le présent PLU, en respectant systématiquement les règles les plus ambitieuses en matière de stationnement.

Les projets s'adaptent aux mobilités du futur inscrites dans les décrets du 1er janvier 2018 et applicables, en particulier, en ce qui concerne les raccordements pour recharges des véhicules électriques et les locaux fermés dans tout programme collectif neuf. Le détail des modes de calcul est précisé dans les décrets, que tout constructeur ou porteur de projet doit consulter et appliquer.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe, impératif technique majeur justifié, au rez-de-chaussée du bâtiment, de plain-pied et sans escalier ou ascenseur à emprunter, accessible en toutes conditions, et donnant si possible directement vers l'extérieur. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, si possible à moins de 30 mètres.

L'espace prévoit 1,5 m² par stationnement vélo (hors espace de dégagement et sauf mention expresse au PLU), est éclairé et est équipé d'arceaux ou autres dispositifs fixes ; il prend également en compte, dans sa conception, la possibilité d'y stocker des remorques à vélos ou des poussettes.

Un local vélo doit également être prévu en cas de réhabilitation avec création de logements. La règle sera adaptée au projet afin de favoriser un local en rez-de-chaussée ou sur la cour intérieure, avec un minimum d'une place par logement, sauf impératif dûment justifié.

En complément, il est souhaitable d'envisager l'installation d'un dispositif de recharge des vélos à assistance électrique.

L'article 9 des dispositions générales « Plan d'eau et protection des cours d'eau et zones humides » est modifié afin d'intégrer une marge de recul de 15 mètres au sein du secteur de la Croix de Kerlavarec. La mise en place de cette marge de recul s'appuie sur l'observation des services de l'Etat, basé sur une recommandation de l'évaluateur environnemental.

En zone Aa, dans le secteur de la Croix de Kerlavarec, la zone humide située à l'ouest bénéficie d'une protection renforcée par l'instauration d'une marge de recul de 15 mètres. Cette marge devra rester non cultivée et non bâtie.

Le règlement graphique est également modifié en conséquence, afin de faire apparaître cette marge de recul.

I. TABLEAU DES SUPERFICIES

Comme le fait apparaître le tableau ci-dessous, si les zonages A, U et 1AU sont impactés, leurs superficies globales ne sont pas modifiées. En effet :

- Le projet agricole à la Croix de Kerlavarec entraîne une diminution de la zone Ab de **9,95 ha** au profit de la zone **Aa** ;
- Dans le bourg, les zones Ub et Ue (cimetière) sont diminuées, respectivement de 1,12 ha et de 500 m², au profit de la zone **Ua** (**+1,17 ha**) ;
- Le projet à Coët Mousset entraîne une diminution de la zone 1AUa de **1,71 ha** au profit de la zone **1AUe** (EHPAD et aire de stationnement).
- Pour le projet de Lanveur, la zone **Ui** est réduit de **0,56 ha** au profit de la zone **Ub**.

Zonages	Superficies PLU opposable		Superficies MS1	
Na	1 082.09		1 082.09	
Nh	4.62		4.62	
Nl	18.70	**1 299.84**	18.70	**1 299.84**
Nv	0.82		0.82	
Nzh	193.61		193.61	
Aa	7 328.13		7 338.08	
Ab	465.86		455.91	
Ah	61.16	8 899.06	61.16	8 899.06
Ahp	32.68		32.68	
Ar	10.93		10.93	
Azh	1 000.30		1 000.30	
Ua	17.31		18.48	
Uap	3.05		3.05	
Ub	183.52		182.96	
Ubp	5.58	306.16	5.58	306.16
Ue	11.91		11.86	
Uel	4.10		4.10	
Ui	80.69		80.13	
1AUa	7.37		5.66	
1AUe	3.17	15.09	4.88	15.09
1AUi	3.54		3.54	
1AUk	1.01		1.01	
2AU	8.25	47.52	8.25	47.52
2AUi	39.27		39.27	
TOTAL	10 567.67	**10 567.67**	10 567.67	**10 567.67**

J. Mises à jour des annexes

L'ensemble du territoire communal est concerné par un certain nombre de plans et programmes, réglementant les conduites à tenir dans les sites sensibles ou dans les secteurs à risques. Ces plans et programmes, s'ils ne sont pas parties intégrante du PLU proprement dit, doivent figurer en annexe de ce PLU. Leurs constantes évolutions, dont les temporalités ne correspondent pas avec les grands cycles d'un PLU (élaboration, révision générale), nécessitent d'être régulièrement intégrées dans les autres procédures de modification de PLU. Ainsi, cette modification simplifiée n°1 ne fait pas exception et on retrouve dans ce document les mises à jour des annexes suivantes :

1. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes relatives à la protection des canalisations de gaz I3_5, I3_45, I3_95 et I3_195 sont regroupées dans la même servitudes I3 sans qu'aucune modification de distance par rapport à ces canalisations n'ait été opérée.

2. Sites archéologiques

Les mentions des sites archéologiques de types 1 et 2 n'apparaissent plus sur le plan, seuls subsistent les périmètres de protection de ces sites.

3. Secteurs d'information sur les sols

Le site internet *www.georisques.gouv.fr* recense 3 sites potentiellement pollués dans la commune (voir ci-dessous).

Ces secteurs sont localisés dans l'annexe dédiée.

La superficie de chacun d'entre eux s'élève à :

- 3,67 ha à Coet Megan ;
- 5,47 ha à Kerhern-Liven ;
- 0,56 ha à Kermavic.

N° identifiant SSP	N° identifiant BASOL ou SIS	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale
SSP00010530101	56SIS02804	Ancienne décharge de Kerhern-Liven	KERHERN-LIVEN	56440 LANGUIDIC
SSP00021870101	56SIS04198	Ancienne décharge de Kermavic	KERMAVIC	56440 LANGUIDIC
SSP00021890101	56SIS04200	Ancienne décharge de Coet Megan	COET MEGAN	56440 LANGUIDIC

4. Plan de prévention des risques d'inondation

Les PPRI Blavet aval, approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2001, s'impose à la commune de Languidic. Ses données graphiques sont indiquées, au PLU opposable, dans le plan des servitudes d'utilité publiques.

Il est désormais nécessaire de distinguer ces deux thèmes dans une annexe uniquement dédiée aux données cartographiques du PPRI Blavet aval qui viendra ainsi compléter les deux autres annexes que sont l'arrêté d'approbation du PPRI et le règlement de ce même PPRI.

5. PORTER À CONNAISSANCE

Création d'une nouvelle annexe qui contient le Porter à connaissance de l'étude aléa inondation du Blavet en date du 18 mars 2021, point d'étape du futur PPRI du Blavet Aval.

6. DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'annexe indiquant les zones de préemption de la commune est ajoutée par l'intermédiaire de la modification simplifiée du PLU.

IV. Compatibilité avec les autres documents supra communaux

SDAGE 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 approuvé le 18 mars 2022.

SCoT du Pays de Lorient

Les modifications apportées reposent sur les objectifs du SCoT et ses prescriptions, recommandations et préconisations. Pour ce qui concerne le volet habitat, la compatibilité du document d'urbanisme se vérifie au travers de différents items :

1.2 Un habitat et des centralités pour accueillir la population

1.2.1 Maîtriser les extensions de l'urbanisation : les trois secteurs concernés par des projets de grande envergure (pour deux d'entre eux) de constructions de logements se situent, d'une part en continuité de la tache urbaine, et d'autre part dans des secteurs déjà dédiés à l'urbanisation (1AUa à Coët Mousset, Ua et Ub dans le bourg et Ub à Kergonan).

1.2.6 Favoriser la sobriété foncière par des formes urbaines diversifiées : les densités imposées sont respectées et inscrites dans les deux OAP de Coët Mousset et de la place Guillerme, soit 40 logements à l'hectare ou 20 logements à l'hectare selon les secteurs, types collectifs et individuels. À Kergonan, l'opération prévue comporte 21 logements (collectifs, individuels) représentant une densité de 60 logements à l'hectare.

1.2.7 Répondre à la demande de logements : ces trois nouvelles opérations devraient voir émerger environ 230 nouveaux logements à Languidic.

Le volet agriculture répond lui aussi aux exigences du SCoT :

2.4 Une sécurisation de l'avenir du foncier des activités primaires

2.4.1 Valoriser l'économie agricole locale : le projet de ms1, par la transformation d'un zonage Ab non constructible vers le zonage Aa, va permettre l'implantation d'une activité agricole locale.

Pour ces raisons, le projet de modification n°1 du PLU de Quéven est compatible avec le SCoT.

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 protection appliquée aux rez-de-chaussée commerciaux et, plus généralement aux commerces du bourg, permettra de pérenniser l'activité commerciale de proximité et ainsi de répondre au défi territorial dans la mesure où les accès aux commerces et équipements restent à proximité immédiate des quartiers d'habitation.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU est donc compatible avec le PDU.

PLH DE LORIENT AGGLOMÉRATION

La modification simplifiée n°1 du PLU de Languidic permet la mise en compatibilité du document avec les préconisations du nouveau PLH 2024-2029.

Cette mise en compatibilité se traduit par l'introduction des différents objectifs de production de logements, de logements sociaux et des principes de densités à l'article 6 des dispositions générales du règlement écrit.