

Florence BARRE

Commissaire enquêteur

Département du Morbihan

COMMUNE DE LANGUIDIC

Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme :

- Création d'une zone 1AUe à Coet Mousset
- Modification du règlement pour la zone 1AU 10
- Modification du zonage Ue à l'Est du cimetière en zone Ua et Ub
- Elaboration d'une OAP « habitat » à l'Ouest du bourg
- Modification de la programmation de de l'OAP n°1 « Centre bourg »
- Suppression de l'emplacement réservé n°8
- Rajout d'un espace réservé à l'angle rue de la libération/rue du verger
- Actualisation du règlement
- Mise à jour des SUP (réseaux gaz, électricité)
- Mise à jour du classement sonore des infrastructures ferroviaires

Arrêté Municipal du 11 octobre 2021

Enquête publique du 8 novembre au 10 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

TABLES DES MATIERES

A 1-OBJET DE L'ENQUÊTE	4
A 2-CADRE JURIDIQUE	4
A 3-PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
A 4-PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU	14
A 4 1 Objet de la modification du PLU.....	14
A 4 2 Les caractéristiques du projet	14
A 4 2 1 Modification de la zone du Coët Mousset.....	14
A 4 2 2 Modification de la zone Ue réservée pour l'extension du cimetière	16
A 4 2 3 Ajout d'un secteur à l'OAP N°1 englobant la place Guillaume	17
A 4 2 4 Modification de L'OAP N° secteur C.....	18
A 4 2 5 Ajout d'un emplacement réservé.....	19
A 4 3 Actualisation du règlement du PLU	20
A 4 3.1 Modification du règlement graphique du PLU.....	20
A 4 3.2 Modification du règlement du PLU	21
A 4 4 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	26
A 4 5 Actualisation des Servitudes d'Utilité Publique.....	29
A 4 6 Mise à jour du classement des infrastructures terrestres.....	29
A 5-LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE	30
A 6- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	33
A 6 1 Les avis	33
A 6 2 Le Mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées.....	34
A 7- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	36
A 7 1 Désignation du commissaire enquêteur	36
A 7 2 Rencontre avec le porteur de projet.....	36

A 7 3 Organisation de l'enquête.....	37
A 7 4 Information du public.....	37
A 7 5 Organisation et déroulement de l'enquête	40
A 7 6 Formalité de fin d'enquête.....	40
A 8- OBSERVATION DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	41
A 8 1 Observations du public.....	41
A 8 2 Questions du commissaire enquêteur	41
A 8 3 Réponses du pétitionnaire	42
A 9 ANALYSE DETAILLÉE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	44

ANNEXE N° 1 procès-verbal de synthèse du 17 décembre 2021

ANNEXE N°2 Mémoire en réponse du 30 décembre 2021

Annexe N° 3 Certificat d'affichage du 20 octobre 2021

ANNEXE N° 4 Réponses aux observations du public

A-1 . OBJET DE L'ENQUETE

Située au Nord-Est de Lorient, à l'Est de la vallée du Blavet, la Commune de Languidic est traversée par la RN 24, voie rapide Lorient/Rennes. Elle rassemble près de 8000 habitants en 2019 au cœur d'un vaste territoire rural comptant plus de 300 villages et hameaux.

La Commune de Languidic veut procéder à des ajustements du zonage et du règlement de son PLU afin de poursuivre le développement du territoire communal dans la continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé le 18 mars 2013.

Ce projet de modification comporte dix points énoncés comme suit dans le tableau:

	INTITULE	OBJET DE MODIFICATION N°1	PIECE MODIFIEE
1	Création d'une zone 1AUe au Coet Mousset	Détacher au Nord de l'actuelle zone 1AU une zone 1AUe	Règlement graphique OAP
2	Modification de l'article 1AU 10	Introduire de nouvelle disposition concernant la zone 1AUe	Règlement écrit
3	Modification du zonage à l'Est du cimetière	Diminution du zonage Ue au profit des zonages Ua et Ub	Règlement graphique
4	Elaboration d'une OAP « habitat » à l'Ouest du bourg	Inscrire une nouvelle OAP sur le secteur afin d'encadrer son aménagement	Règlement graphique OAP
5	Modification de l'OAP n°1 « Centre-bourg »	Modifier la programmation et l'adapter aux réalités du terrain	Règlement graphique OAP
6	Suppression de l'emplacement réservé n°8	Supprimer l'ER n°8	Règlement graphique Règlement écrit
7	Nouvel emplacement réservé	Rajout d'un ER à l'angle de la rue de la Libération et de la rue des vergers	Règlement graphique Règlement écrit
8	Autre modification du règlement écrit	Actualiser certaines dispositions qui s'avèrent obsolètes ou peu pertinentes	Règlement écrit
9	Mise à jour du 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

En conséquence par arrêté en date du 11 octobre 2021, Monsieur Laurent DUVAL, Maire de la Commune de LANGUIDIC, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la mise en œuvre de ces modifications.

Notre rapport présente le contenu du dossier et le déroulement de l'enquête, détaille les observations émises par le public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage. Nos conclusions et notre avis seront détaillés dans un document séparé.

A-2. CADRE JURIDIQUE

- Le Code de l'Urbanisme et notamment le Chapitre III du titre V de son Livre Ier et plus particulièrement sa Section 6 consacrée à la modification du PLU (art. L 153-36 et suivants) et L. 151-12
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 et R. 104-28 à R 104-37.
- La décision n°2021DKB72 du 2 Août 2021 de la MRAe , après examen au cas par cas, de ne pas soumettre à une évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU de Languidic.
- La décision N° 21000149 /35 en date 17 septembre 2021 désignant le commissaire enquêteur
- L'arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de LANGUIDIC en date du 11 octobre 2021 ordonnant et organisant l'enquête publique

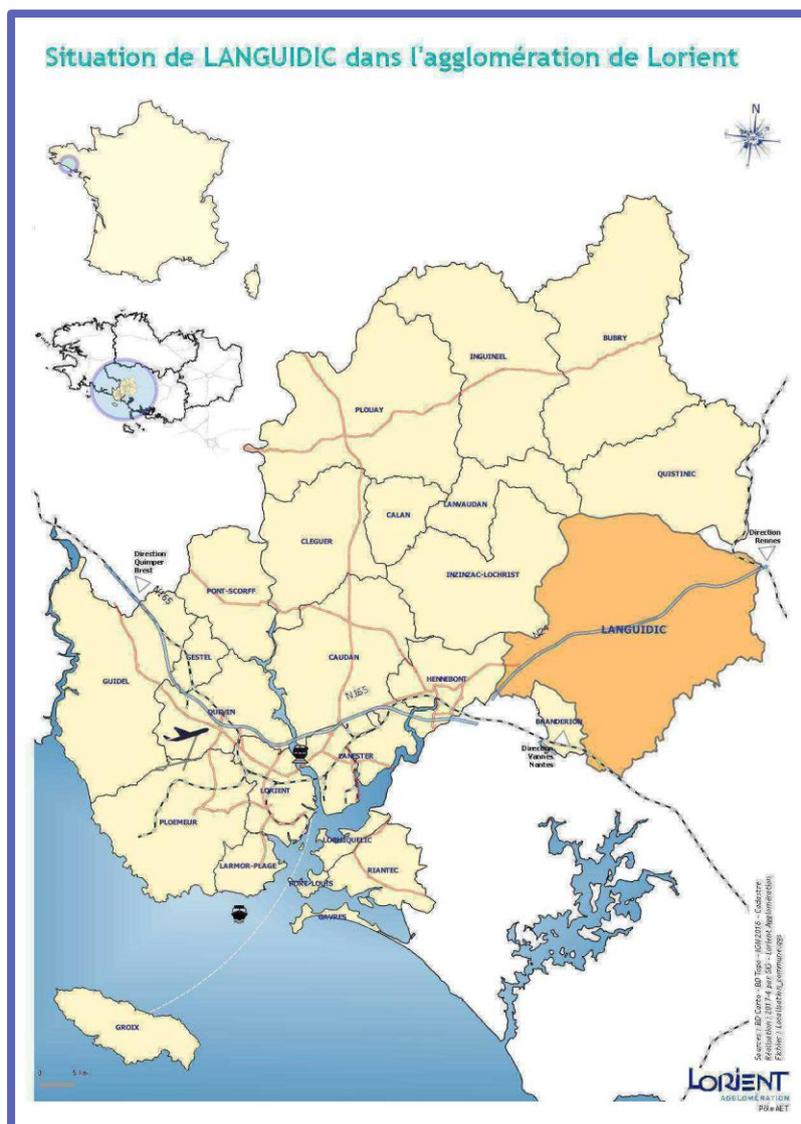
A-3. PRESENTATION DE LA COMMUNE

Bordée au Nord/Nord-Ouest par la vallée du Blavet sur 18 km, la commune de Languidic dessine un vaste plateau incliné vers le Sud et qui s'étend à l'Est aux limites de la rivière d'Étel. Avec 10 908 hectares Languidic est la commune la plus vaste du Morbihan et la troisième plus étendue parmi les communes bretonnes.

L'altitude décline de 126m au Nord pour atteindre au niveau du bourg au centre du territoire 67m d'altitude. L'ensemble de l'espace communal est modelé par un réseau hydrographique très ramifié. La commune dispose de 3 captages d'eaux souterraines dont celui de Dézinio assurant près de 25% de son alimentation en eau potable.

Languidic est une commune à caractère majoritairement rural avec 2000 hectares de boisement et un espace agricole dominant entre le bocage et openfield qui marque le paysage aux abords de l'agglomération.

LANGUIDIC appartient à Communauté de Lorient Agglomération qui compte 25 communes. Le PLU de LANGUIDIC doit être compatible avec le Schéma de cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Lorient, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération, le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Lorient Agglomération, le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.



Le SCoT du pays de Lorient approuvé en 2018, dans son Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) prévoit dans son orientation 1.21 de contenir le développement urbain, par la densification des centres urbains.

Le PLH fixe des objectifs ambitieux : Une production moyenne de 1000 logements par an à travers 3 défis :

1. **Produire des logements abordables**, avec 20% de logements sociaux dans les nouveaux programmes et 30 % de logements sociaux pour les commune disposant de moins de 20% de logements sociaux sur leur territoire.
2. **Mettre en œuvre le développement durable** qui se décline par l'économie de l'espace, le renouvellement urbain, l'économie d'énergie, l'insertion du handicap.
3. **Prendre en compte les personnes fragiles**, cela concerne la pauvreté, les jeunes, les personnes âgées et les gens du voyage.

Le PDU adopté par le conseil communautaire le 18 mai 2001, prend en compte les caractéristiques de l'agglomération (dispersion de l'habitat, existence d'une vie de proximité dans les centres-bourgs et les quartiers) et les problèmes de santé publique et d'espace public (circulation, stationnement) que pose l'usage de la voiture. Il préconise notamment la diversification et la complémentarité des modes de transports, la promotion du vélo, une urbanisation structurée autour des transports collectifs, renforçant les centres de communes et de quartiers.

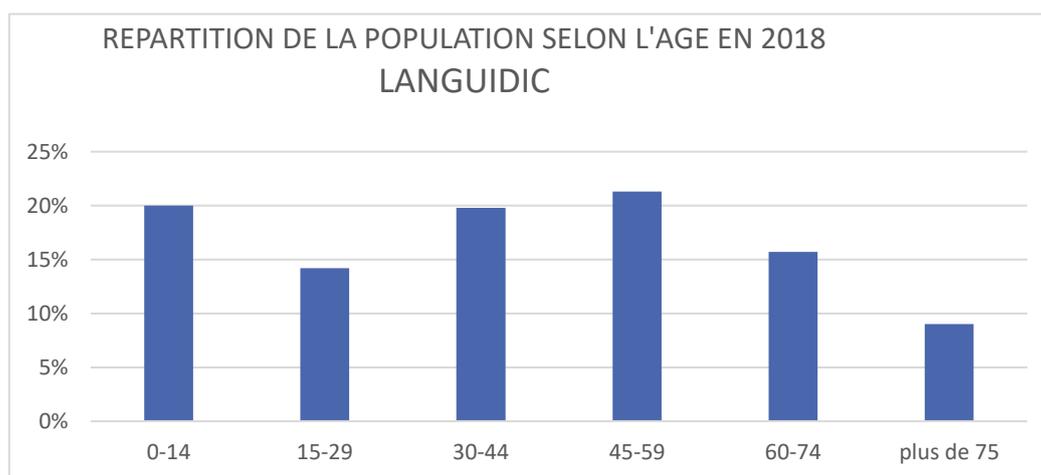
POPULATION

Après une stagnation de la population jusqu'en 1975, la commune enregistre une forte croissance démographique. Ainsi LANGUIDIC depuis 1999 a connu un gain de 23% de croissance qui souligne une forte attractivité du territoire.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	5 326	5 223	5 847	6 350	6 489	7 328	7 562	8 010
Densité moyenne (hab./km ²)	48,8	47,9	53,6	58,2	59,5	67,2	69,3	73,4

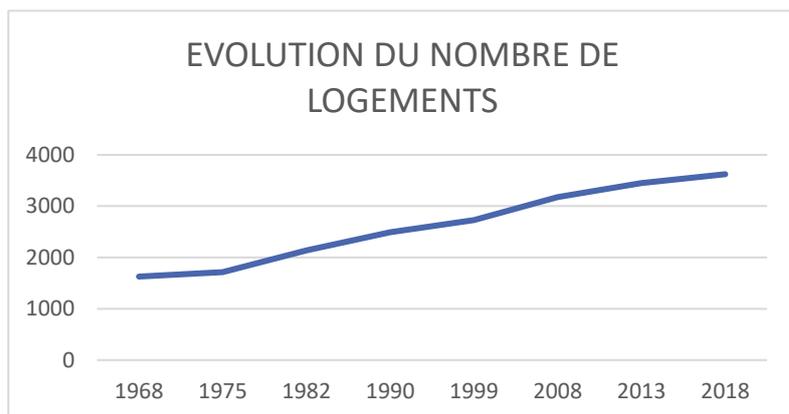
Source Insee

La répartition par tranches d'âge de la population, montre une part significative de la population jeune (20% de moins de 15 ans) qui souligne le poids des jeunes ménages avec enfants.



Source Insee

LOGEMENT

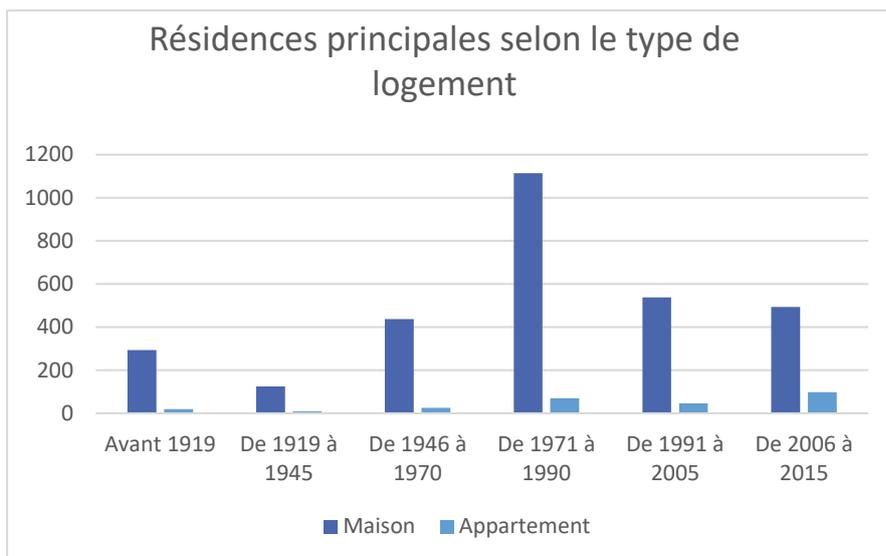


Source Insee

L' évolution du nombre de logements suit l'évolution de la population, mais plus rapidement. Entre 1999 et 2018 le parc de logements s'est accru de 32% . Cela témoigne du mouvement général de desserrement des ménages.

Évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	1 628	1 717	2 139	2 497	2 728	3 175	3 448	3 623
Résidences principales	1 488	1 543	1 845	2 172	2 461	2 892	3 048	3 281
Résidences secondaires et logements occasionnels	71	62	81	151	156	139	134	99
Logements vacants	69	112	213	174	111	144	266	243
Source Insee								



A LANGUIDIC, le parc des résidences principales est composé d'une grande majorité de maisons individuelles, notamment en comparaison avec les valeurs recensées sur Lorient agglomération.

Source Insee

Ici l'organisation urbaine se partage entre le bourg qui regroupe près de la moitié du parc et le reste des logements dispersés au gré des 360 villages et hameaux que compte la commune.

Le taux de vacance des logements sur l'ensemble du territoire communal de l'ordre de 6% en 2018 est relativement faible et est légèrement plus faible que le taux de vacance au plan régional (6,7 %) en 2018.

Résidences principale selon le statut en 2018

	Nombre	%
Ensembles	3 281	100
Propriétaire	2 354	77,2
Locataire	689	21
Dont logement HLM	176	5,4
Logé gratuitement	57	1.8

Source Insee

En 2018 le parc de logements est peu diversifié, notamment il existe peu d'offre de logements aidés, et un déficit certain de logements sociaux au regard des exigences du PLH.

ACTIVITE ECONOMIQUE

La population active totale : 4976 personnes en 2018 soit 62% de la population contre 47,2 en 2013. La population active s'accroît comme sur l'ensemble de Lorient Agglomération.

ACTIFS DE LA COMMUNE AYANT UN EMPLOI			
ACTIVIE	2008	2013	2018
Ensemble	3127	3240	3175
Exploitant agricole	192	150	96
Artisan commerçant chef d'entreprise	149	270	223
Cadre	196	211	263
profession intermédiaire	636	654	856
Employer	712	935	820
Ouvrier	1241	1020	916

A Languidic parmi les actifs ayant un emploi, ce sont les ouvriers, les employés, les professions intermédiaires qui sont le mieux représentés.

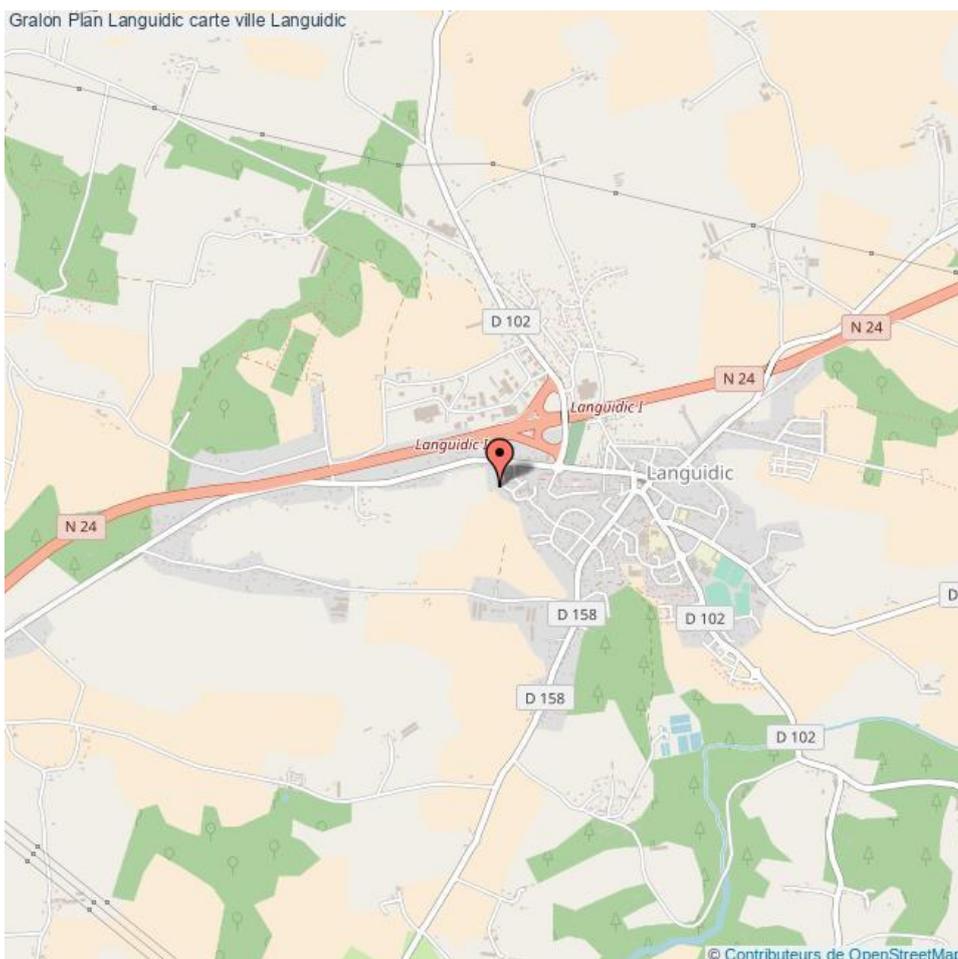
Source Insee

Le nombre d'exploitants agricole continue de se réduire entre 2008 et 2018 (-5%) comme le poids des ouvriers (-2,6% en 10 ans).

La Commune de Languidic concentre 2 200 emplois dominés par le BTP, le commerce et les services auxquels s'ajoute le pôle industriel et agroalimentaire avec quelques grands établissements : Bretagne Céramique Industrie, Socalys , Nutrea , UKL Arée.

Languidic est dominé par l'espace agricole qui constitue une identité forte du territoire. La production laitière est dominante à laquelle s'ajoutent les élevages industriels de porcs et de volailles.

Avec un taux d'emploi de 44,2 % le nombre de migrations pendulaires est important et majoritairement réalisé en voiture : en 2018, 89,2% des actifs se rendent à leur travail en voiture, 1,7% utilisent les transports en commun.



Dans ces conditions le réseau routier dense de la commune joue un rôle primordial avec 5 routes départementales qui traversent la commune : La RN 24, 2X2 voies Lorient/Rennes qui traverse la commune d’Ouest en Est, et isole le quartier de Lanveur du reste du bourg, vers l’Est la D102 en direction de Pluvigner et la D189 vers Camors, la D23 vers Bubry au Nord rayonnent depuis le bourg.

La commune est desservie par une ligne régulière de bus qui relie Languidic au le centre-ville d’Hennebont.

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le centre bourg concentre les équipements de proximité : écoles et collèges publics et privés, médiathèque, salle polyvalente, complexe sportif, école de musique. L’activité commerciale est aussi centrée sur le bourg et les alentours (sur l’échangeur de Lanveur).

Le PLU

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

Le PLU de la commune présente :

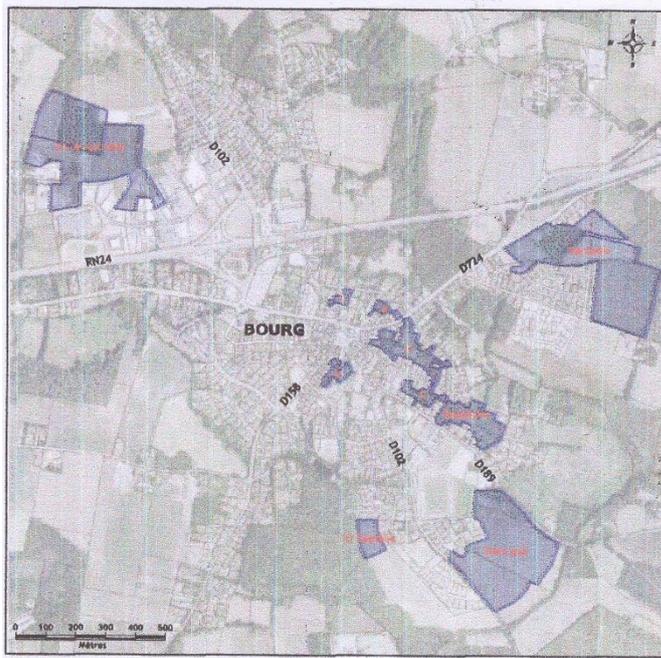
- Des zones urbaines (zones U) sur 416 ha soit 4% du territoire
- Des zones d'urbanisation future (zones AU) sur 62,5 ha soit 0,5% du territoire
- Des zones Agricoles (Zones A) sur 7896 ha soit 74,5% du territoire
- Des zones naturelles (Zone N) sur 1464 ha soit 14% du territoire.

Zonage	Secteur	Surface (ha)	Secteur	Surface (ha)	(ha)
U	Ua	20	UA	20,8	+69,6
	Ub	189	UB	39,8	
	Ue	12,5	UC	84,4	
	Uel	4,1	ZAC	9,2	
Nh / Nr	Nh	4,6	NBa	147,9	-67,4
			NBp	28,9	
Ah / Ar	Ah	93,9			
	Ar	10,9			
Ui	Ui	80,7	UI	40,9	+39,8
1AU	1AUa	8,4	1Naa	2,4	-38,2
	1AUk	1,0	1Nab	8,8	
	1Aue	2,1	1Nac	34,8	
			1Nac1	3,7	
	1AUi	3,5	NaiG	41,2	-102,3
			NaiK	4,5	
			NaiL	7,9	
			NaiR	52,2	
2AU	2AU	8,3	2NA	13,6	-5,4
	2AUi	39,3			+43,9
NI	NI	18,7	NDb	5,1	+9,1
			NDc	3,4	
	Nv	0,8	NDcp	1,9	
N	Na	1082,3	NDa	1109,7	+166,2
	Nzh	193,6			
A	Aa	7329,3	NC	8847,8	-56,6
	Ab	466			
	Azh	1000,5			

Le secteur UB du PLU de 2013 s'est fortement accru en intégrant tous les villages en périphérie du bourg et pas seulement les 2 principaux comme en 2000.

88,5 % du territoire de la commune sont couverts par des espaces agricoles et naturels

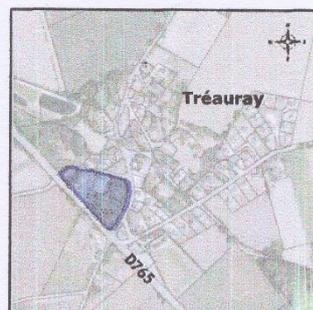
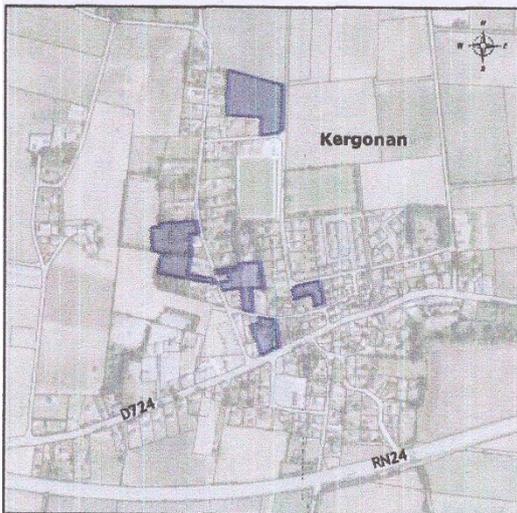
Concernant les espaces urbains le PLU présente des OAP de densification :



OAP N°1: ZONES CENTRE BOURG,
Avec 5 sites de densification : 1A,
1B, 1C, 1D, 1E, présentant un
potentiel de construction de 145
logements

Les zones périphériques au bourg
KERPACHE, ZONE SUD , KERCADIC,
ER SAPINEC au potentiel de
construction de 347 logements

La zone d'activités de LANVEUR de
l'autre côté de la RN 24 peut
s'étendre sur 9 ha



Les villages de KERGONAN OAP
N°2 et de TREAURAY OAP N°3
pourraient accueillir 52 et 30
logements supplémentaires

A-4. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

A-4.1 Objets des modification du PLU :

1. Sur la zone 1AUa du COËT MOUSSET située au Sud du bourg dédiée à l’habitat et aux activités compatibles avec l’habitat, il s’agit de permettre de meilleures conditions d’implantation des équipements sportifs.
2. Transformer la zone Ue réservée pour l’extension du cimetière en centre-ville, en secteur d’habitat
3. Ajouter un îlot à L’OAP N°1 englobant la place Guillaume à l’Ouest du bourg pour réaliser un programme global de renouvellement urbain
4. Modification règlementaire de L’OAP n°1
5. Rajouter un emplacement réservé à l’angle de la rue de la libération et du verger Pour réaliser à termes un giratoire ;
6. Actualisations du règlement de PLU et des nouvelles servitudes

A-4.2 Les caractéristiques du projet

A-421 Modification de la zone COËT MOUSSET

Le secteur concerné : I

e secteur concerné appartient à l’OAP ZONE SUD. Il représente une superficie de 1,63 ha il jouxte le sud du bourg,

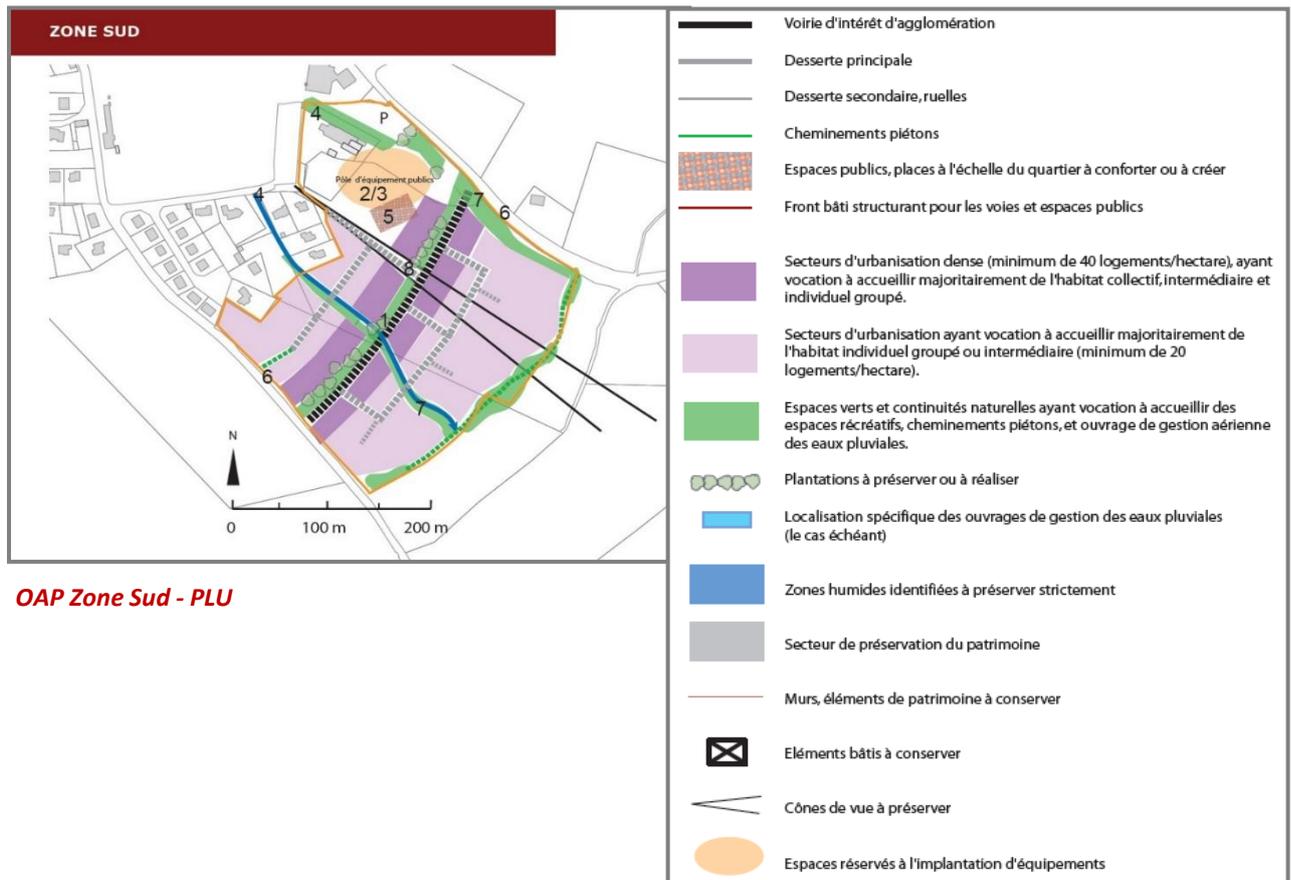


Limité au Nord et à l’Ouest par les terrains et installations sportives , à l’Est par la RD 189, au Sud par des espaces agricoles et au Sud-Ouest par un quartier d’habitations.

Il présente une prairie arborée, le terrain s’abaisse ver le Sud-Est.

La Commune de Languidic dispose désormais de la maîtrise foncière complète sur ce secteur.

Le Secteur OAP ZONE SUD est une zone 1AUa PLU de 2013.



OAP Zone Sud - PLU

Surface brute	Surface nette	Nombre de logements	Collectifs	Maisons individuelles
8,04	6,11	207	135	72

Le Point 2/3 localise sur le schéma l'implantation d'une salle de sport à proximité du stade. 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.

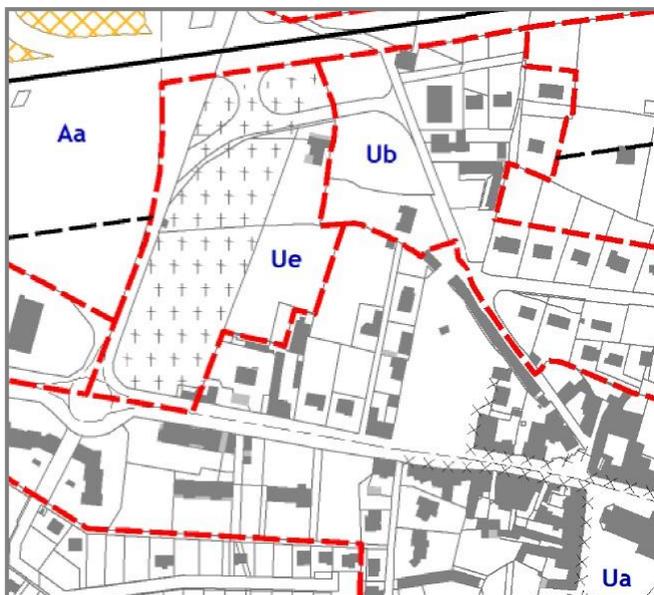
Objectif de la modification

La collectivité souhaite extraire une parcelle du COËT MOUSSET de L'OAP ZONE SUD 1AUa pour réaliser un secteur spécifique dédié aux équipements sportifs en modifiant le zonage en secteur 1AUe.

Cette modification doit permettre de réaliser les équipements sportifs souhaités sur la commune, notamment pour la pratique du twirling qui exige de grandes hauteurs sous plafond incompatibles avec les règles de limitation de la hauteur préexistant sur la zone. Il s'agit de modifier le règlement en matière de limitation des hauteurs de bâtiment.

A-4.22 Modification de la zone Ue réservée pour l'extension du cimetière

Le secteur concerné :



Le secteur d'extension à l'Est du cimetière, partie de la zone Ue représente une surface de près de 5000 m².

Il est délimité à l'Ouest par l'enceinte du cimetière, à l'Est et au Sud par des jardins des pavillons environnants, au Nord par la RN24 .

Le terrain est plat et enherbé.

La collectivité a la maîtrise foncière de ces terrains

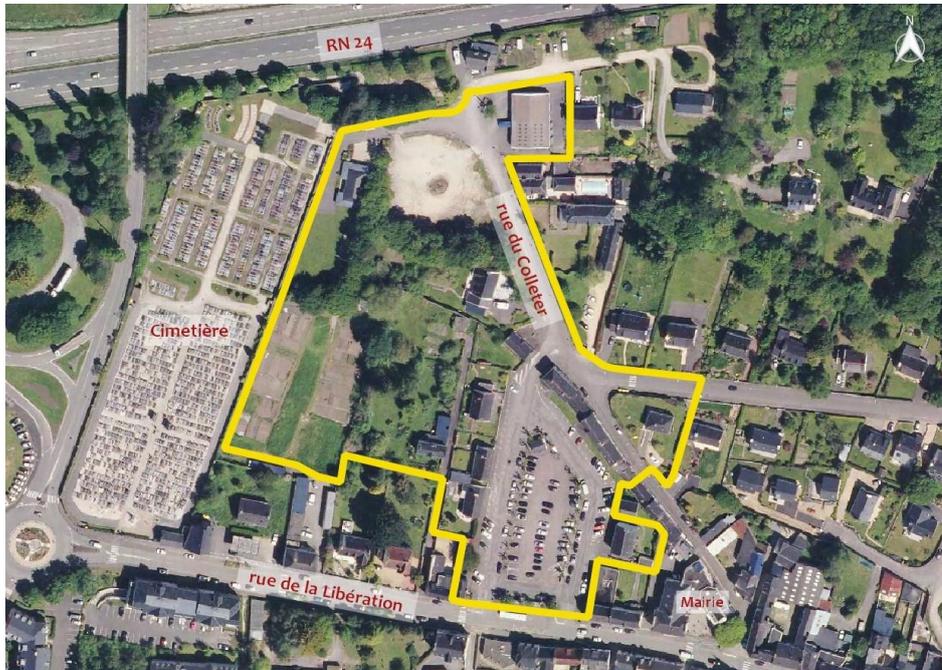
Objectif de la modification

Il s'agit de changer l'affectation de cette zone en secteur d'urbanisation, dans l'objectif de créer une vaste zone de renouvellement urbain autour de la place Guillaume dans le cadre d'une nouvelle OAP. Ce nouveau secteur urbain doit permettre la construction de logements assez rapidement car la collectivité à la maîtrise foncière 50% des terrains sur OAP.

A-4 .23 Ajouter un secteur à L'OAP N°1 englobant la place Guillaume

Le secteur concerné :

le secteur totalise 2,7 ha en intégrant l'extension du cimetière et la place de Guillaume.
L'ensemble est relativement plat.



En dehors de la place dédiée au stationnement, l'espace est peu dense en constructions. A l'Est des jardins familiaux, la coulée verte appartenant à la ceinture verte du bourg inscrite au PLU de 2013, à l'Ouest quelques pavillons, des locaux d'activités et une place circulaire au Nord.

Concernant la maîtrise foncière la commune a acquis une partie des terrains privés.

Objectif de la modification

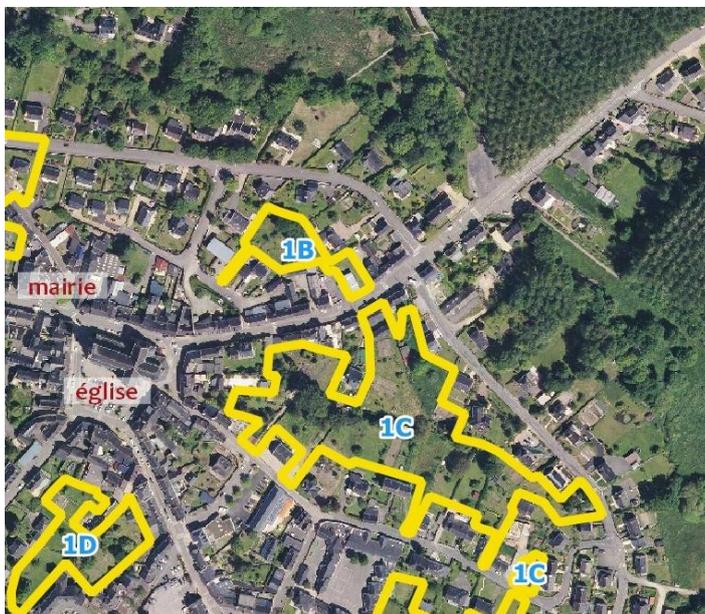
Ce nouveau secteur d'OAP sur le centre bourg doit accueillir un programme de logements et de commerces avec une part de logements sociaux, et ainsi répondre à la forte demande en logements sur la commune. La place conservera l'accueil du marché et son rôle de parking, Un second parking sera créé au Nord.

Enfin l'OAP doit permettre d'encadrer le devenir des parcelles qui ne sont pas encore sous la maîtrise publique.

A-4 .24 modification de L'OAP N°1 secteur 1C

Le secteur concerné :

Les terrains représentent 1,7 ha relativement enclavés au cœur du bourg. Ils intègrent des fonds de jardins et des terrain nus.



Entre la rue de la Libération, la rue des Vergers et la rue des Frères Jaffré. Le secteur connaît une forte déclivité nord-sud de 73 à 60 mètres sur une distance d'environ 85 mètres.

La Commune de LANGUIDIC n'a pas la maîtrise foncière sur ces terrains

PLU 2013 OAP N°1 Centre-bourg



Zone	Surface	Collectifs	Maisons
A	0,54	10	6
B	0,34	14	4
C	1,7	53	16
D	0,49	16	4
E	0,66	14	8

Le secteur 1C présente la zone la plus vaste de l'OAP n°1 sur le centre-bourg.

Sur la carte les sites plus forcés représentent les espaces plus denses

Objectif de la modification

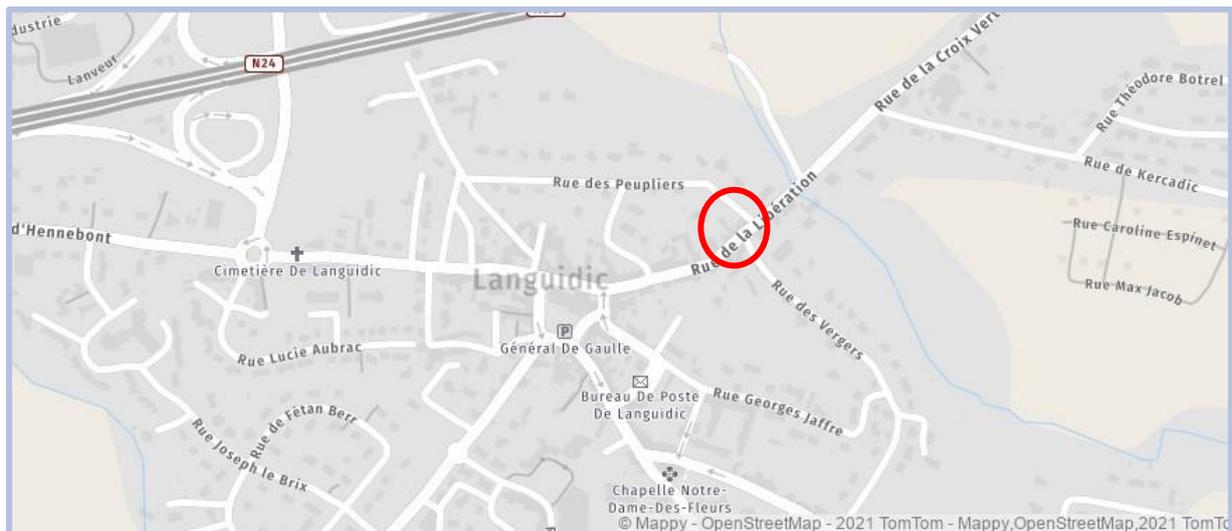
Reprise OAP N°1 secteur 1C, pour faciliter une urbanisation au fil des mutations foncières par une redéfinition du périmètre et une réorganisation de la circulation et du parcellaire.

La modification ajoute deux constructions au Nord du périmètre pour redessiner les accès, supprime au Sud-Ouest 2 parcelles et une au Nord-Ouest qui ont été bâties.

En effet, La mise œuvre de l'OAP N°1 Centre-Bourg s'est avérée difficile en raison du peu d'accès au terrain, de la multiplicité des propriétaires privés dont l'action est difficilement coordonnée et l'existence d'un site à la topographie plus difficile à aménager.

A-4 .25 Ajouter un emplacement réservé

La rue de la libération est un des axes principaux de la de commune de Languidic qui traverse le centre-ville d'Ouest en Est. C'est au carrefour avec la rue du Verger, la rue des Peupliers et la rue de la Libération que la collectivité souhaite réaliser un rond-point.



Objectif de la modification

Pouvoir mener à bien la maîtrise foncière en ajoutant un emplacement réservé (ER 11) d'une superficie d'environ 95 m² pour pouvoir réaliser un giratoire afin de sécuriser et fluidifier la circulation automobile dans le centre-ville.

A-4.3 Actualisation du règlement de PLU

Dispositions nouvelles souhaitées dans la modification du PLU

- Suppression de la possibilité d'aire de stationnement dans les marges de recul (marges de recul portées aux documents graphiques)
- Augmentation de la possibilité d'extension des constructions de 30% à 50% dans la limite 50 m² par rapport à l'emprise des constructions à la date d'approbation du PLU le 18 mars 2013. Cette possibilité est ouverte en zone A (agricole) et N (naturelle)
- En zone U : Les constructions annexes ne sont plus intégrées à l'article 10 réglementant les hauteurs et, il est précisé que la hauteur est mesurée à partir du terrain fini sous l'emprise de la construction.
- Les règles de hauteur en zones Ue et 1AUe sont assujetties à la fonction de la construction.
- En zone (A) et (N), l'élévation des constructions est désormais autorisée dans les limites imposées par l'article 10 réglementant la hauteur des bâtiments au PLU 2013.
- En zone (A) et (N) les constructions annexes peuvent être autorisées, à conditions :
 - Que l'extension + annexe restent égales ou inférieures à 50% ou 50m²
 - Que l'annexe ne soit pas plus distante de 20 m de la construction principale.
- En zone Na les annexes détachées des bâtiments ne peuvent excéder 3m.
- Autorisation d'infiltration des eaux pluviales dans les périmètre de captage d'eau potable

Actualisation des servitudes d'utilité publique

Le plan des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) est à actualiser pour les lignes électriques, les zones de protection des axes des canalisations de gaz, la protection des centres radioélectriques présents sur la commune.

Mise à jour du classement sonore des infrastructures terrestres

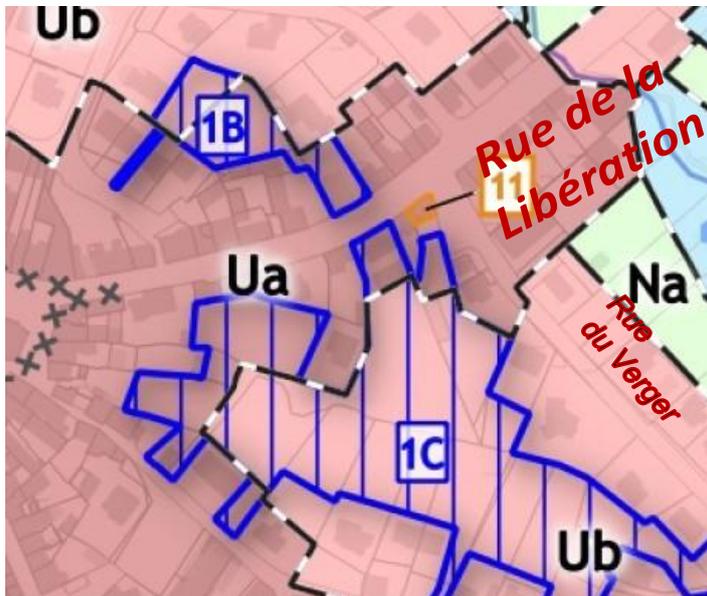
Le classement des voies ferrées en matière de nuisance sonore a évolué sur le secteur depuis la dernière mise à jour du PLU de de Languidic, cela nécessite une actualisation.

A-4.3 1 Modification du règlement graphique du PLU

➤ **Modification du règlement graphique 1/suppression de l'espace réservé N°8**

L'**emplacement réservé n°8** pour les équipements sportifs OAP ZONE SUD, devenu inutile depuis que la commune a fait l'acquisition du terrain et disparaît dans le nouveau règlement graphique

- **Modification du règlement graphique 2/création de l'espace réservé N°11**
- Pour l'aménagement d'un rond-point entre la rue de la Libération et la rue du Verger



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 EMBLEMENTS RESERVES

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surf. (m ²)
<u>VOIES ET OUVRAGES PUBLICS (L 123-1-5 8°)</u>			
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
<u>ESPACES VERTS (L 123-1-5 8°)</u>			
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
<u>INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL (L 123-1-5 8°)</u>			
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

A-4.3 2 .Modification du règlement du PLU

Les modifications souhaitées au PLU par la collectivité entraînent des modifications du règlement PLU, auxquelles s'ajoutent des mise à jour.

TITRE 1 -DISPOSITIONS GENERALES

7.Densité :Suppression de la mention « Tout débords et surplombs inclus »

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, ~~tous débords et surplombs inclus~~ (art. R420-1 du Code de l'Urbanisme).

21.Lexique

Marge de recul portée au document : suppression de la possibilité de réaliser les aires de stationnement dans la marge de recul et les constructions annexes pourront désormais être portées à 50% ou 50 m².

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 ~~(à~~ 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./REGLEMENTS APPLICABLES AUX ZONES Ua et Ub

Article Ua 10 et article Ub10. Hauteur maximale des constructions. Les constructions annexes sont sorties de l'article 10, et il est précisé que le rapport de proportionnalité est mesuré à partir de terrain fini.

La hauteur maximale des constructions, mesurée:

- à l'égout de toiture pour les toitures à pentes $\geq 40^\circ$,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, ~~constructions annexes~~, éléments de liaison ...),[...]

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture devra respecter la formule $e \geq f/2$ (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° .

Article Ub 12 . Réalisation d'aires de stationnement. Suppression d'une redondance , article déjà en Ub3.

[...]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.~~

REGLEMENTS APPLICABLES AUX ZONES Ue

Article Ue 10. Hauteur maximale des constructions. Suppression des limitations de hauteur pour les constructions.

Les règles de hauteur sont assujetties à la fonction de la construction.

TITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER./REGLEMENTS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

En tous secteurs 1AU : Les restrictions à la construction ne sont plus justifiées dans les OAP

~~-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.~~

Article 1UA 10. Hauteur maximale des constructions. Suppression des limitations de hauteur pour les constructions.

Les règles de hauteur sont assujetties à la fonction de la construction.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ARTICLE A 2 – autres constructions et installation soumises à conditions particulières. Les possibilités de construction sont étendues, l'extension maximum portée à 50 % ou 50 m² ; Les élévations de constructions, sont désormais autorisées dans les limites imposées par l'article 10 du règlement des hauteurs de bâtiments. La distance entre la construction principale et ses annexes est réduite à 20 mètres. La mention « en continuité du bâtiment existant », pouvant créer une difficulté juridique lors de construction d'extension en « L », est supprimée.

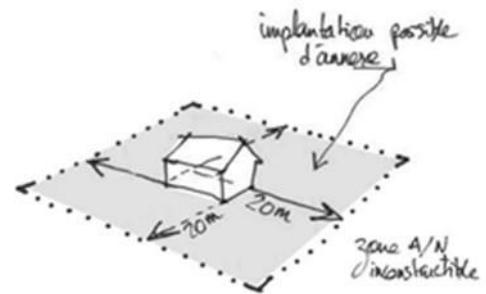
En secteurs Aa et A Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales 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 foncière, ~~sans élévation~~ et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, ~~en continuité de bâtiment existant~~ et de l'unité 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.



ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX : L'infiltration de surface des eaux pluviales, en périmètre de captage d'eau potable, est désormais possible.

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.

REGLEMENTS APPLICABLES AUX ZONES Ah

ARTICLE AH 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. L'extension mesurée des constructions existantes, est désormais de 50% de l'emprise existante dans la limite de 50m².

-[...]

-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.

REGLEMENTS APPLICABLES AUX ZONES Ar

ARTICLE Ar 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. La date de référence de l'existence des constructions est celle du PLU de 2013.

-[...]

-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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.

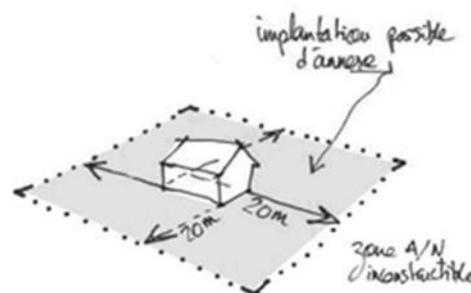
L'extension des constructions existantes, est désormais de 50% de l'emprise existante dans la limite de 50m². La date de référence de l'existence des constructions est celle du PLU de 2013. ; Les élévations de constructions, sont désormais autorisées dans les limites imposées par l'article 10 du règlement des hauteurs de bâtiments, la mention « en continuité du bâtiment existant », pouvant créer une difficulté juridique lors de construction d'extension en « L », est supprimée.

-[...]

-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, ~~en continuité du volume existant~~, sans élévation du bâtiment principal, 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~~ 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.



ARTICLE N 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS. La surélévation des bâtiments est désormais autorisée. La hauteur maximale des annexes détachées de la construction de la construction principale est portée à 3 m.

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 m à l'égout de toiture ou au sommet.

ARTICLE NL 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS . Dans l'article, les constructions annexes ne sont plus intégrées dans la liste des « autres toitures ».

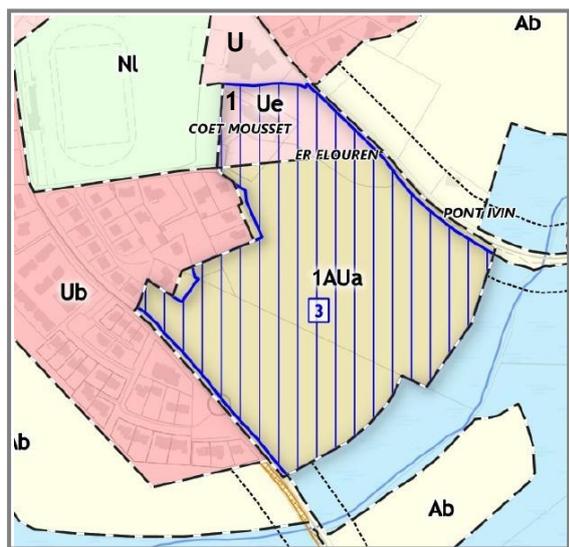
La hauteur maximale des constructions, mesurée:

- À l'égout de toiture pour les toitures à pentes $\geq 40^\circ$,
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, ~~constructions annexes~~, éléments de liaison ...).
-

Afin de corriger une erreur matérielle , les zones **Nhp** et **Nr** qui ne figurent pas au règlement graphique sont supprimé du règlement écrit.

A-4.5 Modification D'Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Modification 1 /OAP ZONE SUD**
- Pour réaliser des équipement sportifs adaptés.

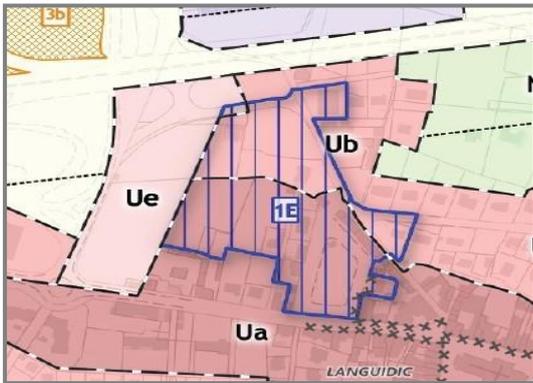


➤ La nouvelle zone 1AUe entraîne une réduction de la zone 1AUa. L'emplacement réservé n°8 est devenu inutile depuis que la commune a fait l'acquisition du terrain en 2018, Il disparaît dans le nouveau règlement graphique.

Nouvelle répartition des surfaces :

Superficie total	Superficie habitat	Superficie installations Sportives	Nombre Lodgments attend us	Collectifs / habitat groupé	Maisons
8,04 ha	7,32 ha	0,72 ha	20 7	13 5	7 2

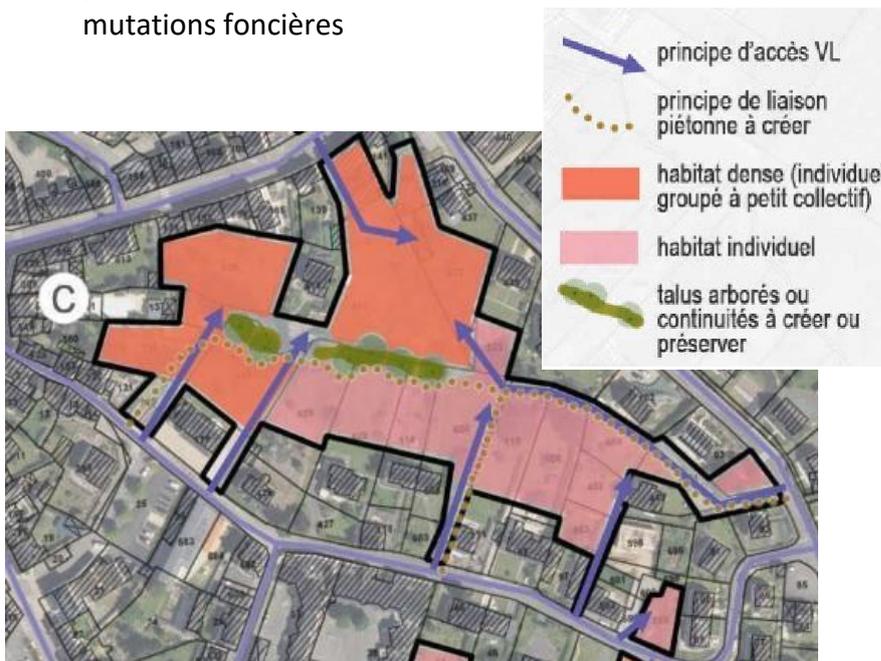
- **Modification 2 / OAP N°1 Centre-Bourg**
- Pour la création d'un nouveau secteur de **OAPN°1 CENTRE-BOUG** sur les anciens terrains réservés pour l'extension du cimetière



Le programme se décline comme indiqué ci-dessous :

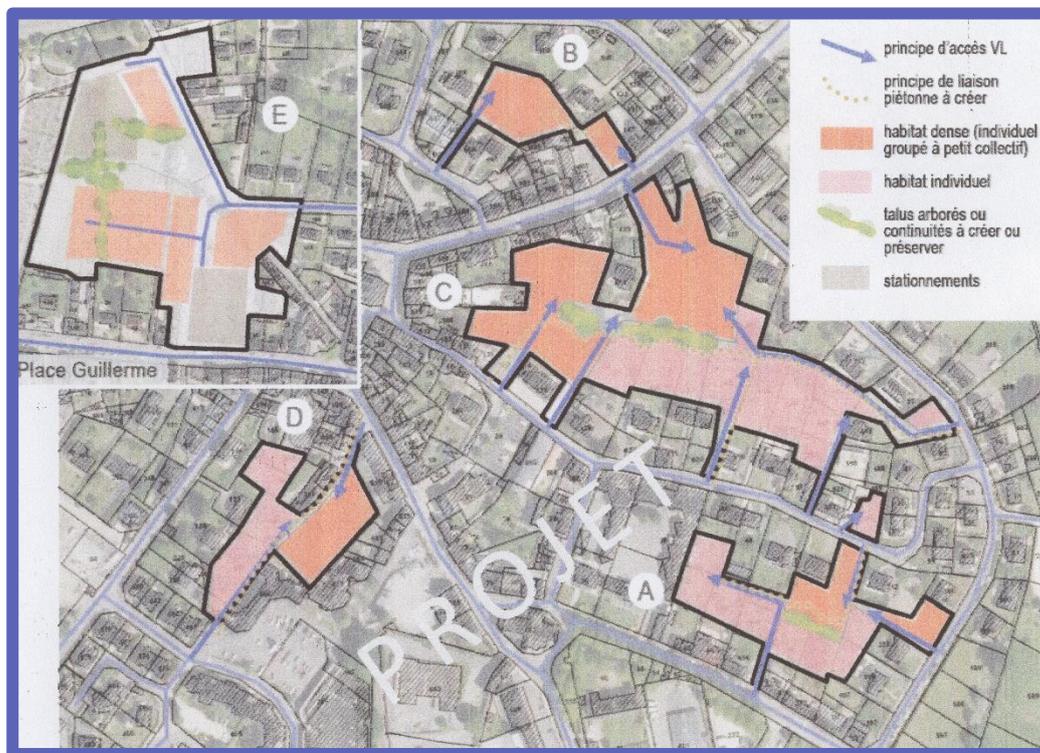
Superficie totale	Superficie dédiée à l'habitat	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements locatifs sociaux	Nombre minimum de logements en accession à prix encadré	Densité de logements à l'hectare
2,71 ha	1,82 ha	73	15	15	40

- Redéfinition du périmètre (Réduction/extension) et réorganisation de découpage parcellaire et des accès du **secteur C** pour faciliter une urbanisation au fil des mutations foncières



➤ Les nouvelles dénominations des secteurs sont figurées sur le plan

ZONE	Surface Brute	Surface Nette	Collectifs/habitat groupé	Maisons
A	0,54	0,54	10	6
B	0,23	0,23	9	3
C	1,7	1,65	53	16
D	0,44	0,44	16	4
E	2,71	1,82	73	0
Total	5,62	4,68	161	29



Secteur E : nouveau secteur d'OAP

Secteur C : redéfinition du périmètre (réduction/extension) Réorganisation du découpage parcellaire

Secteur A B C D : redéfinition des accès du pour faciliter une urbanisation au fil des mutations foncières, nouvelles répartition des densités.

A.4.6.Actualisation des servitudes d'utilité publique

- Les lignes électriques I4 aériennes et souterraines provenant d'Enedis en date du 29/01/2021
- La zone de protection de 45 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz I3
- La servitude de protection des centres radioélectriques qui change de dénomination et devient PT2

A.4.7.Mise à jour du classement sonore des infrastructures terrestres

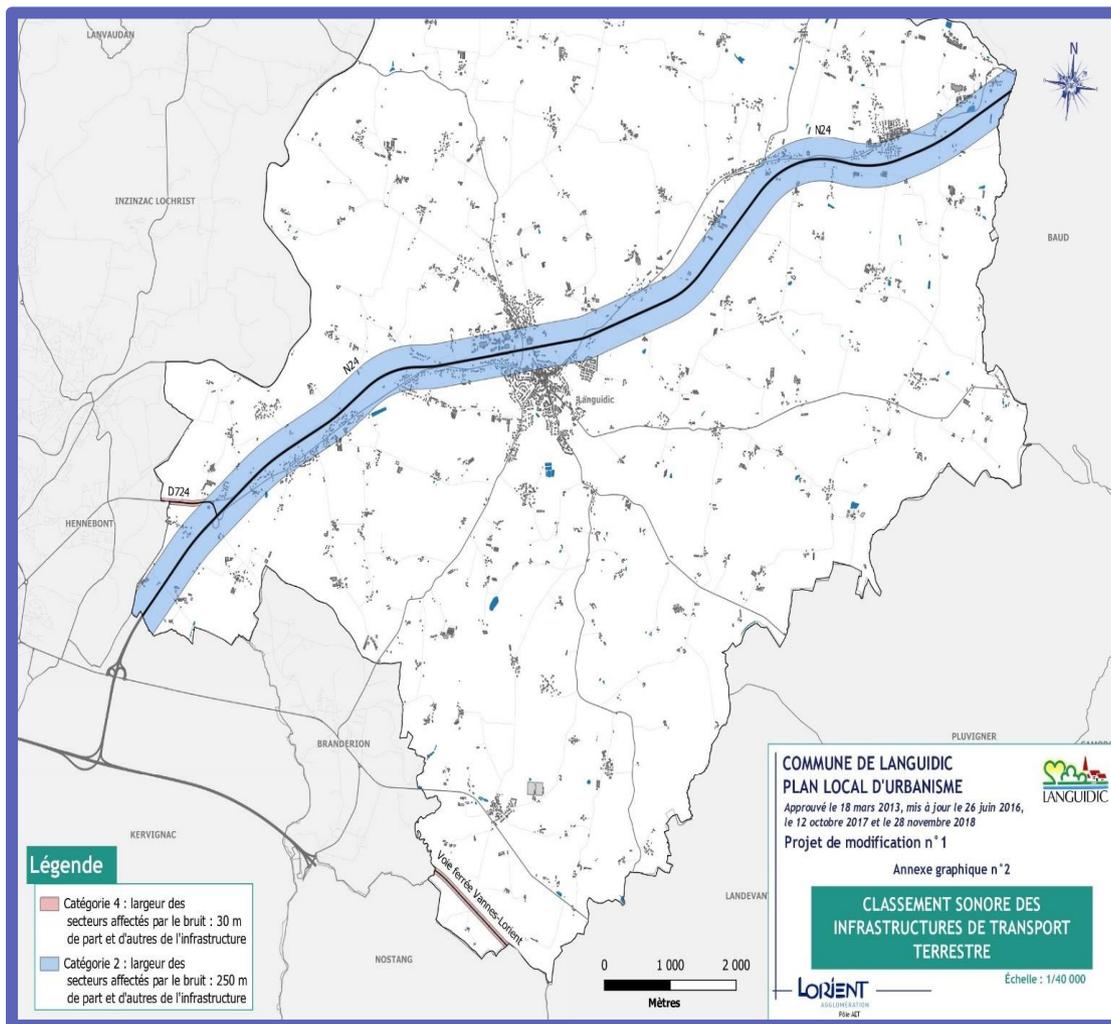
La commune de Languidic est concernée par deux axes de circulation importants, la RN 24 et la voie ferrée Paris/Quimper faisant l'objet d'obligation de protection acoustiques pour les bâtiments construits en proximité.

Un plan de classement des voies définit les périmètres concernés. Ce plan local a été défini par des arrêtés préfectoraux du 1^{er} décembre 2003 et actualisé le 9 juin 2020 pour le transport ferroviaire :

- 30 m de part et d'autre de la voie ferrée

Ce document cartographique est actualisé et joint au PLU.

Une nouvelle carte est annexée au PLU :



A-5. LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier d'enquête pouvait être consulté en mairie de LANGUIDIC tout au long de la durée de l'enquête du 8 novembre 2021 au 10 décembre 2021 inclus, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi, le matin de 8h30 à 12h et l'après-midi de 14h à 17h, et exceptionnellement le samedi 27 novembre de 9 h à 12H. Le registre d'enquête était à la disposition du public tout au long de l'enquête.

Le public pouvait adresser ses observations par courrier à l'adresse de la mairie.

Les pièces du dossier étaient aussi consultables sur le site internet

www.registredemat.fr/plu-lanquidic-2021

Des observations pouvaient-être déposées à l'adresse mail

plu-lanquidic-2021@registredemat.fr

➤ **Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête se compose de 3 sous dossiers :

Dossier Procédures

1. Arrêté du maire engageant la modification
2. Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique
3. Certificat d'affichage
4. Avis presse

Dossier Avis des Personnes publiques associées (PPA) et autres autorités

1. Décision de la MRAe : Décision de la MRAe du 2 août 2021
2. Avis de la Commission départementale pour la Protection des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) : du 20 octobre 2021, réunie le 13 octobre 2021
3. Avis des Personnes publiques associées (PPA) et autres
 - 3.1 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan du 27 août 2021
 - 3.2 Avis du Conseil départemental du Morbihan du 1er septembre 2021
 - 3.3 Avis du Conseil régional de Bretagne du 23 septembre 2021
 - 3.4 Avis de Lorient Agglomération du 13 octobre 2021
 - 3.5 Avis de Morbihan énergies du 24 septembre 2021
 - 3.6 Avis du préfet du 17 octobre 2021

Dossier Projet de modification n°1 du PLU

1. Additif au rapport de présentation
2. Règlement écrit et graphique
3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Centre-bourg »
4. Annexes • Servitudes d'utilité publique • Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

L'additif au rapport de présentation réalisé par les services de LORIENT AGGLOMERATION aborde en 23 pages les modifications des OAP et du règlement écrit et la mise à jour des servitudes et classement sonore des infrastructures terrestres.

- Les premières pages de ce rapport sont consacrées à la définition de l'objet de la modification et au choix de procédure.
- Les 8 pages suivantes sont consacrées aux modifications des OAP et du règlement graphique du PLU ; ce document est illustré de plans extraits du PLU, plans généraux et plans projets.
- Les 5 pages suivantes présentent les corrections portant sur le règlement écrit du PLU par chapitres ou n° de page du règlement et articles.
- Les 2 pages suivantes présentent la mise à jour servitudes (tableau SUP) et carte du classement sonore des infrastructures terrestres sur la commune de Languidic.
- Enfin le rapport présente un tableau bilan sur l'absence de consommation de l'espace agricole ou naturel du projet de modification de PLU et les quelques évolutions de zonages du territoire ; la compatibilité du projet avec les règlements supra communaux (SCoT, SDAGE, PDU,PLH).

Règlement écrit et graphique, présente le règlement du PLU dans son entièreté où les modifications sont soulignées en rouge au sein du texte initial.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Centre-bourg », (2 pages) il présente un document programme de l'OAP centre-bourg et un plan des zones de densification, un tableau des constructions projetées et le parti d'aménagement.

Les annexes :

- Plan du classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Arrêté préfectoral du 9 juin 2020 et plan
- Tableau des servitudes d'Utilité Publique modificatif et plans planche A et planche B

A-6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

6.1 Les avis sont synthétisés dans le tableau suivant :

	FAV	OBSERVATION	RECOMMANDE	RESERVE	DEFAV
CDPENAF	X			1	
DDTM	X			3	
CCI du Morbihan	X				
Lorient -Agglomération	X		2	1	
CG 56	X				
Morbihan Energies	X				

Concernant le CDPENAF la commission s'est réunie pour se prononcer sur l'évolution du règlement concernant les dispositions relatives aux extensions des constructions en zone A et N.

- La commission porte à la connaissance de la commune l'observation suivante : la rédaction de l'art. L 151 -12 reprend Titre4 -Dispositions applicables aux zones agricoles- dans la modification du règlement de PLU doit -être corrigée. Cet article concerne « les bâtiments et annexes liées à l'habitation » et non « les bâtiments d'exploitation existants »

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) formule des demandes et des observations afin de clarifier le projet. Les demandes sont les suivantes :

- Mettre en cohérence les différents documents : le dossier concernant la modification de l'OAP centre-bourg indique l'ajout d'un secteur E à l'Ouest du bourg et 5 secteurs en tout pour l'OAP centre bourg après modification. Cependant au PLU de 2013 L'OAP centre bourg comptait déjà 5 secteurs – Le secteur A de L'OAP centre-bourg du PLU de 2013 (0,54 ha et prévoyant 16 logements) n'est ni reporté ni supprimé à l'occasion de la modification. De plus le secteur E de l'OAP centre-bourg au PLU de 2013 devient sans aucun changement le secteur A.
- La DDTM demande de justifier davantage les modifications au sein de l'OAP centre-bourg pour garantir une meilleure information sur le projet présenté.

- Concernant la modification du Règlement du PLU, (**TITRE 1 -DISPOSITIONS GENERALES 7.Densité**) , il s'agit de supprimer de la mention « Tout débords et surplombs inclus». Cependant, l'Art.420-1 du CU dans sa version en vigueur depuis le 1^{er} avril 2014 comporte toujours cette mention. Il est demandé de supprimer cette modification.

« 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 la modénature et les marquises sont exclus ; ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des encorbellements »

LORIENT AGGLOMERATION formule des demandes, elle souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable aux propos avancés afin de prendre en compte le nouveau PLH qu'elle met en œuvre, et émet des recommandations dans ce sens afin d'améliorer le projet modificatif N°1 du PLU. Les demandes sont les suivantes :

- Languidic doit afficher clairement sa compatibilité complète au nouveau PLH, en ajustant les éléments règlementaires.
- Concernant la réalisation de locatifs sociaux La commune s'engage à atteindre les objectifs fixés par le PLH (42 logements soit 7 par an) en prévoyant leur production sur l'ensemble du territoire et particulièrement dans les OAP c'est-à-dire 20% de logements sociaux, 20% en accession à prix encadré, 40 logs/ha au centre et 25logs/ha en périphérie. Ce éléments sont conformes avec les orientations et les fiches d'actions du PLH sous réserve que le programme annoncé soit respecté.
- Dans un souci d'équilibre entre constructions neuves et parc ancien, le PLH prévoit la construction de 1 100 logements sur l'agglomération sur la période 2017-2022 dont 33 logements à Languidic. Au regard du potentiel de 161 logements dans les OAP, il sera sans doute opportun de phaser l'ouverture à l'urbanisation en plusieurs tranches.

6.2 Le mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées

Le dossier en réponse clarifie les points suivants :

AVIS DDTM

La collectivité lève l'ambiguïté sur L'OAP centre-bourg qui au PLU de 2013 comptait 5 sites de A à E, et qui malgré l'ajout d'un nouveau site autour de la place Joseph Guillerme dans le cadre de la modification N°1 du PLU compte toujours 5 sites de A à E. En effet l'ancien site A

entièrement urbanisé a été supprimé, les nouvelles dénominations des 5 sites restants sont sans rapport avec les dénominations de 2013.

Sur les secteurs A et B du plan de modification seul le graphisme a évolué pour s'harmoniser avec les autres secteurs, l'organisation générale ne change pas. Le secteur D est réorganisé pour tenir compte de la faisabilité opérationnelle.

Concernant le secteur E créé autour de la place Joseph Guillerme, avec une opération de 73 logements portée en partie par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFR) la collectivité joint la convention entre l'EPFR et la Commune de Languidic.

Cette convention prévoit : « ... de mener une restructuration complète de la place Joseph Guillerme, portant à la fois sur la requalification de l'espace public avec la création d'une halle pour les commerces ambulants, mais aussi sur l'ensemble du foncier situé autour de la place. Le projet de renouvellement urbain prévoit la création de petits collectifs avec un objectif de mixité sociale (20% de logements aidés) avec des rez-de-chaussée commerciaux.

De plus il est prévu la création de 27 logements T3,T4 en R+1+attique au Nord de la place et 46 logements en plusieurs collectifs à l'ouest de la place. Cette convention porte sur 2300 m² hors espace public et emprises maîtrisées par la collectivité.

Sur les emprises maîtrisées par l'EPFR, une densité de 40 logements/ha et 20% de LLS (objectifs du PLH Lorient-Agglomération) sont prévus. Pour réaliser cette opération de restructuration de la place, le foncier sera déconstruit pour laisser place à de petits collectifs comprenant des commerces en RDC et des logements en étage.

Une notice explicative 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. »

L'OAP présentée au dossier de modification N°1 reprend les plans annexés au projet de convention.

Concernant la modification du règlement comme demandé la mention « tous débords et surplombs inclus » (**TITRE 1 -DISPOSITIONS GENERALES 7.Densité**) est maintenue.

AVIS LORIENT-AGGLOMERATION

La commune propose de remplacer dans son règlement de PLU, le chapitre **6 APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT**

Par **6 APPLICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT** (PLH adopté le 7 février 2017) et se décline en 3 orientations :

« Objectif 7 favoriser les formes urbaines économes en foncier en adoptant les objectifs de densité aux spécificités locales » ainsi pour Languidic deux valeurs de densité : en centralité

(zone Ua) :40 logs/ha et en extension urbaine (zone 1AUa) 25/logs/ha. Dans les zone Ub la densité est égale à celle observée autour et augmentée de 30%.

« Objectif 13 : poursuivre un développement équilibré de l'offre locative sociale, avec un objectif pour la commune de 20% locatifs sociaux (LLS) sur le total de la production de logements neufs, soit 42 logements (LLS) à réaliser sur la durée du PLH (6ans).

« Objectif 5 : poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes ». Cette offre de logements en accession abordable, intervient en complément de l'offre de logements (LLS).

La Commune de Languidic souhaite introduire au règlement du PLU la possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques en tout secteur, 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 »...

A-7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A-7.1 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision en date du 29 septembre 2021 - n° E21000149 / 35, a désigné en qualité de commissaire d'enquête Florence BARRE.

Par arrêté en date du 11 octobre 2021, Monsieur Laurent DUVAL, Maire de la commune de LANGUIDIC, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANGUIDIC pour une durée de 33 jours consécutifs, du 8 novembre 2021 (9h00) au 10 décembre 2021 (17h00).

A-7.2 Rencontre avec le porteur de projet

Le 7 octobre 2021, se tenait une réunion de présentation du projet modificatif du PLU en mairie de Languidic , étaient présents :

- Monsieur Laurent DUVAL, Maire de la commune de Languidic,
- Monsieur Christian GUEGAN, adjoint aux travaux, urbanisme et droit des sols de la mairie de Languidic
- Madame Nathalie LE GUEN, Chargée d'études PLU(l), Pole Aménagement Environnement et Transport , à LORIENT-AGGOMERATION
- Madame Sylvie PAULIN, service d'urbanisme à la mairie de Languidic.

Madame LE GUEN a fait une présentation du rapport de présentation additif de la Modification n° 1 du PLU et les élus ont complété l'approche sur les éléments de maîtrise

foncière, et préciser les acteurs impliqués dans le renouvellement urbain avec la présence de EPFR sur OAP N°1 de centre-bourg. Afin de mieux comprendre les enjeux, il est convenu de visiter les sites des OAP en compagnie de Mr GUEGAN. Cette visite de terrain a été réalisée le 26 octobre.

A-7.3 Organisation de l'enquête

Lors de la rencontre avec les élus, les dates d'enquête ont été définies et un calendrier des permanences a été précisé. Trois permanences ont été programmées avec la présence de la commissaire enquêteur :

Le lundi 8 novembre 2021 – 9h00-12h00

Le samedi 27 novembre 2021 -9h00-12h00

Le vendredi 10 décembre 2021 -14h00 -17h00

Une salle au rez-de-chaussée de la mairie est réservée à l'accueil du public, un plan modificatif A0 est accroché au mur, un dossier papier complet et le registre d'enquête (20 pages) sont à disposition ainsi qu'un poste informatique.

Le dossier est consultable en mairie, tous les jours ouvrables aux heures d'ouverture de la mairie.

A-7.4 Information du public

Informations réglementaires dans la presse : Suite à la décision d'engager l'enquête publique, un avis est paru dans les annonces légales du OUEST FRANCE 56 et du TELEGRAMME :

Le 22 Octobre 2021 pour les deux annonces soit 17 jours avant le début de l'enquête prévue le 8 novembre 2021

Le 12 novembre un second avis a été publié dans la presse (Ouest-France, Le Télégramme) rappelant l'enquête publique en cours.

Affichage réglementaire en mairie et sur site : L'affichage a été réalisé sur tous les sites concernés par la modification en respectant le délai d'affichage, en mairie et sur les sites fréquentés par le public. L'affichage s'est fait sur 15 sites

L'information a été relayée sur le site internet de la commune et sur l'ensemble des supports de communication, panneaux lumineux, bulletins d'information municipale.

Pendant la durée de l'enquête un registre dématérialisé était accessible 24h/24,

www.registredemat.fr/plu-languidic-2021 .

Une adresse dédiée a spécialement été créée : plu-languidic-2021@registredemat.fr.

De plus une adresse postale était proposée à l'attention de : Madame la commissaire d'enquête – Mairie de Languidic – 2 rue de la Mairie 56 440 LANGUIDIC.
Le site internet du registre dématérialisé permettait d'accéder au dossier complet soumis à l'enquête.

Le dossier de l'enquête dans son intégralité était disponible et accessible au public, à la mairie durant toute l'enquête aux heures habituelles d'ouverture.

Tous les lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique :



A-7.5 Organisation et déroulement de l'enquête

Un protocole sanitaire a été mis place afin de respecter les gestes barrières. Le dossier d'enquête était consultable dans des salles au rez-de-chaussée et suffisamment vastes pour accueillir le public dans le respect des règles sanitaires et permettant de déployer le dossier.

Les moyens mis à disposition de l'enquête ont été très satisfaisants afin que les permanences se déroulent dans de bonnes conditions. Le public s'est déplacé en nombre lors de chacune des trois permanences. Les personnes se sont renseignées et ont pu s'exprimer sur le registre d'enquête ou par courrier :

Permanences	Nbre de visites	Observations
Le 8 /11 9h00/12h00	5	2
Le 27/11 9h00/12h00	10	3
Le 10/12 14h00/17h00	8	2
Registre dématérialisé		27
Courriers		2

Le 22 novembre 2021 le service d'urbanisme de la mairie de Languidic m'a fait parvenir par voie électronique le mémoire en réponse aux avis des PPA relatif à la modification N°1 du PLU de Languidic.

A-6.5 Formalités de fin d'enquête

L'enquête a été close le 10 décembre à 17 heures au siège de la communes de LANGUIDIC.

Le 17 décembre 2021, remise à Monsieur le Maire de la commune de Languidic du procès-verbal de fin d'enquête et de la notification des observations du public et de la commission d'enquête. (Annexe N°4)

Le 30 décembre 2021, Monsieur le Maire m'a fait parvenir par voie électronique son mémoire en réponse.

Un délais supplémentaire a été négocié pour établir la réponse à chaque observation sur la base du tableau détaillant l'ensemble des observation et annexé au procès-verbal.

A-8. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR

A-8.1. Observations du public

Un total de 36 observations a été déposé, ces observations sont jointes au procès-verbal.

Les observation sont classées par secteur géographique

1. Secteur E OAP N° 1 Place Guillaume
2. Secteur C OAP N°1
3. Secteur A OAP N°1
4. Autres

Les thèmes abordés et le nombre d'observations

1. -La circulation et le stationnement, voies piétons : 16
2. -Les enjeux environnementaux (coulée verte, gestion des eaux pluviales, protection des arbres et de la faune locale) : 16
3. -Demande de concertation sur les projets urbains :14
4. -Les mutations foncières (expropriation, changement d'affectation, conservation du patrimoine, servitude de passage...) : 11
5. -Limitation de la hauteur du bâti : 3
6. -Le besoin d'espace vert : 2
7. -déplacement de la maison funéraire : 2
8. - difficulté du commerce local : 2

A-8.2. Questions de la commissaire enquêteur

La commissaire souhaite avoir des réponses / précisions sur les points suivants :

Quelles sont projections démographique de la commune ?

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

Dans le prolongement des questionnements des PPA, la commissaire enquêteur souhaiterait savoir quels sont les objectifs de la refonte de OAP n°1 secteur C (suppression et ajout de parcelles).

La justification des nouvelles voies de desserte sur le secteur A.

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

Concernant la nouvelle voie de desserte au Sud du secteur C de l'OAP n°1, traversant la propriété des conjoints Le QUERE, quel en sera le statut ?

Concernant le projet de la place Guillaume OAP n°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 de la préservation de la biodiversité ?

-Est-ce que la commune retient l'idée de créer sur ce site un parc public qui permettrait de protéger le patrimoine naturel et d'offrir un espace vert à la ville et aux habitants qui le réclament pour les nourrices et les enfants ?

Compte-tenu des contraintes d'aménagement qui ont été mises à jour est-ce que la collectivité peut 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 ?

Est-ce que la commune prévoit des soutiens pour les nouveaux commerces et services qu'elle souhaite voir se développer autour de la place Guillaume ?

A échéance est-ce que la commune est d'accord pour présenter un nouveau plan d'aménagement aux riverains ?

A-8.3. Réponse du pétitionnaire

La réponse du pétitionnaire, reçu le 30 décembre 2021 est composée du mémoire en réponse aux Personnes Publiques associées et aux procès-verbal de Mme la commissaire enquêteur.(annexe N°2)

Le mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées n'a pas été modifié par rapport à la réception du mémoire du 22 novembre et il demeure une lacune concernant la réserve émise par le CDPENAF. La réserve porte sur l'évolution du règlement concernant les dispositions relatives aux extensions des constructions en zone A et N.

« La rédaction de l'art. L 151 -12 replit Titre4 -Dispositions applicables aux zones agricoles- dont la modification du règlement de PLU doit -être corrigée. Cet article concerne « les bâtiments et annexes liées à l'habitation » et non « les bâtiments d'exploitation existants »

Concernant les questions de la commissaire :

- Sur les projections démographiques : Le PADD de 2013 donnait un objectif de 1 000 habitants supplémentaire pour 2023 qui s'ajoutaient aux 7 562 (en 2013). En 2018 l'INSEE dénombrait 8 010 Habitants. Les prévisions actuelles tendent maintenant vers une population communale de 10 000 habitants à l'horizon 2032.
- Sur le calendrier prévu de mises en œuvre des OAP : concernant les OAP faisant l'objet de la modification N°1 du PLU, le secteur E autour de la place Joseph Guillerme se présente comme pouvant être aménagé en premier en raison de la maîtrise foncière de la collectivité sur ce territoire.

La commune espère un démarrage des travaux sous 3 à 4 ans et une livraison des logements sous 10 à 13 ans. Les autres secteurs de OAP centre-bourg seront aménagés au fur et à mesure des mutations.

Depuis l'approbation du PLU en 2013, les autres secteurs de l'OAP n'ont pas été mis en œuvre c'est pourquoi la modification N°1 du PLU a procédé à une refonte de ces secteurs en tenant compte de la topographie et en multipliant les accès pour permettre une urbanisation progressive.

-Concernant la réalisation du giratoire rue de la Libération/rue du Verger il s'agit de sécuriser et fluidifier la circulation automobile.

- Sur la concertation relative à l'aménagement autour de la place Joseph Guillerme : la commune retient l'idée d'organiser une réunion d'information des riverains. La collectivité rappelle que les riverains directement concernés, pour un grand nombre, ont été rencontrés. Par ailleurs le magazine communal a déjà présenté le projet dans ses grandes lignes. La commune attend que le projet soit plus avancé, mais encore modifiable, avant une réunion publique et une concertation.
- Sur la prise en compte de la coulée verte et de la biodiversité dans l'aménagement de la place Guillerme la commune précise qu'il est prévu de conserver un maximum de végétaux, de créer un jardin public, et de limiter l'artificialisation des sols (parkings perméables) ; toutefois la collectivité vérifiera lors des études plus approfondies si il a des espaces naturels à préserver.
- Sur le programme de constructions de 73 logements sur le secteur autour de la place Guillerme, la commune verra si la totalité des emprises prévues se libère, Languidic devant saisir toutes les opportunités lui permettant d'atteindre les objectifs de production de logements imposés par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Cependant la collectivité ne prévoit aucune expropriation sur le secteur, elle prévoit l'acquisition des biens immobiliers aux prix fixés par France Domaines agissant dans l'objectif de servir l'intérêt général.
- Sur un soutien à apporter aux activités commerciales locales : pour l'heure la collectivité n'a pas de visibilité sur le sujet.

A-9 ANALYSE DETAILLEE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête de modification n°1 du PLU de Languidic présente un dossier complexe qui peut se décrire en 5 grands points:

- Modification du règlement écrit du PLU, avec mise à jour des SUP, Servitudes d'Utilité Publique, et du classement sonore des infrastructures terrestres
- Modification du règlement graphique du PLU, avec ajout et suppression d'ER, Espaces Réservés
- Modification de L'OAP zone Sud au Coët Mousset
- Modification du périmètre du secteur C de l'OAP de centre-bourg et ajout de voies d'accès sur les secteurs C, A, B, D et répartition des densités
- Modification du zonage du PLU et Création d'un nouveau secteur d'OAP de centre-bourg de renouvellement urbain

Cela a conduit lors des permanences, à un travail pédagogique auprès du public qui venait s'informer du contenu du dossier d'enquête et qui m'interrogeait sur la nature des modifications règlementaires, ou dans quelle mesure leur terrain privé était affecté par ces modifications. Au total 2 observations ne relèvent pas l'enquête.

La mise jour du règlement , des SUP et du classement sonore des voies SNCF n'a guère suscité l'intérêt du public. Une seule observation concerne les modifications règlementaires relative à la suppression du stationnement dans les marges de recul et qui s'inscrit plus largement dans le projet du nouveau secteur d'OAP du centre-bourg.

*Déposée par Stéphane TROTTER « - Il n'est pas cohérent de supprimer les aires de stationnements dans la marge de recul, alors qu'on augmente la possibilité d'extensions dans cette même zone.- La volonté de construire de l'habitat sur le zonage au nord-est du cimetière (parking de la maison funéraire) n'est pas cohérent, »*La collectivité ne s'est pas exprimée sur ce point.

De même pour la **modification du règlement graphique du PLU**, une seule observation sur l'ER pour la création d'un giratoire au carrefour de la rue de la Libération/rue du Verger, reçu par courrier de la part de l'association des PLUmés de Languidic.

« Le rond-point projeté en réservation 11 sera emprunté quotidiennement par de nombreux véhicules de grand gabarit, semi-remorque, attelage tracteur/remorques aussi volumineux que des bus. Sauf à être plat, sa création nécessite une concertation avec les conducteurs de véhicules. D'autant que le nouveau parking derrière le collège Saint Aubin et l'OAP zone C augmenteront significativement le trafic dans la rue des Vergers.

Demande : Instaurer dans tout le bourg l'obligation des priorités à droite et redessiner la rue de la Libération-Prendre la construction de la voie de contournement du bourg, qu'il n'y avait pas lieu d'arrêter en 2013. Le projet étant en cours ».

Dans son mémoire en réponse la collectivité confirme que toutes ces réflexions seront à mener en concertation au moment de l'étude du projet du giratoire.

La modification de L'OAP zone Sud au Coët Mousset pour la création d'une nouvelle salle de sport n'a fait l'objet d'aucune observation. Ce projet de salle de sport est attendu par une équipe de twirling très active sur la commune.

Ce sont les modifications sur les secteurs de l'OAP N°1 du centre-bourg qui ont fait l'objet de pratiquement de toutes les observations :

Les Modifications concernant les secteurs de l'OAP centre-bourg de 2013

Le secteur C qui a gardé la même dénomination dans le dossier modificatif, a connu des modifications substantielles qui ont fait vivement réagir les propriétaires et acquéreurs pendant les permanences ne sachant plus comment agir :

***Par Famille Le MOUEL** « Après étude de l'avant-projet de renouvellement du PLU, je constate :- que la maison familiale (rue de la Libération) est incluse dans l'OAP secteur C, - que la totalité de la parcelle AH 410 est dédiée à du logement collectif alors que la parcelle attenante à celle cadastrée AH 411 était prévue pour du logement individuel. Je souhaite la sortie du logement familiale et du bâtiment en pierres de l'OAP. Je souhaite le maintien de la parcelle dédiée à du logement individuel. Afin d'éviter un recours contre le futur permis de construire je demande que les servitudes suivantes soient respectées Servitude de passage dans les parcelles AH 140 et AH 410 »*

***Par Maxime GUISSÉ** « Acquéreur d'un terrain constructible rue des Frères Jaffré, je suis très étonné de voir qu'un projet de principe d'accès VL est envisagé sur notre terrain alors même que notre maison y sera implantée! Merci de m'indiquer les voies de recours possibles contre ce projet. Un courrier du notaire réalisant la vente (Maître BOUTET) m'a été adressé pendant l'enquête réclament la suppression de cette voie ».*

Je leurs conseillais de s'adresser au service d'urbanisme en mairie. Monsieur le Maire a reçu ces deux personnes individuellement, un arbitrage a été trouvé avec chacun d'eux leur permettant de poursuivre leurs projets déjà engagés. Dans son dossier en réponse la collectivité précise que depuis 2013 cette OAP n'a pas été mise en œuvre, sa conception ne prenait pas assez compte des contraintes physiques des lieux. C'est donc dans un souci de facilitation que cette OAP a été refondée en intégrant des parcelles et en rajoutant des accès permettant l'urbanisation progressive de ces secteurs. Trois autres observations concernant les voies VL ajoutées sur les périmètres de l'OAP de 2013, elles dénoncent pour deux d'entre elles le caractère intrusif de ces nouvelles voies (*un Anonyme et Mr LE COLLOTER*), l'autre s'interrogeant sur le statut des voies VL. (*Mr et Mme LE MAREC*). Pour la collectivité ces nouveaux accès pourront être précisés lors de la réalisation des opérations, il s'agira de voies privées avec servitudes publiques.

Modification du zonage du PLU et Création d'un nouveau secteur d'OAP de centre-bourg de renouvellement urbain

C'est la création de ce secteur E au sein l'OAP N°1 autour de la place Guillaume qui a conduit à de nombreuses observations. Quelques observations portent sur l'opportunité de ce projet de densification et de développement commercial. 5 observations soulignent :

- Qu'il y a d'autres secteurs dans l'OAP qui ne sont pas encore construits et que les projections de Lorient-Agglomération pour 2017-2022 sont de seulement de 33 logements (**LE GUEN LE FLOCH**)
- Qu'il déplore que les espaces de respiration du bourg de Languidic soient tous considérés que comme des zones de rapport immobilier (**Les Plumés de Languidic**)
- Et pourquoi ne pas plutôt densifier l'entrée du bourg (**Mélanie CONAN**)
- Qu'avant de construire d'autres magasins ne faudrait-il pas que les commerces vacants trouvent acquéreur (**G. LAOUEAN**)
- Qu'il faut tenir compte tenu du nombre de locaux commerciaux déjà en vente ou en recherche de locataires sur la place de l'église et ses alentours ? Une place avec des locaux commerciaux vides ne reflète pas une image de dynamisme (**Anonyme**)

Le projet autour de la place Guillaume trouve ses justifications par la maîtrise foncière publique, 50% de la propriété est publique, avec la possibilité de faire intervenir des bailleurs sociaux et répondre aux exigences du PLH. Ce secteur avec la place du marché est un point d'animation de la vie commerciale, s'appuyer sur cet atout semble cohérent. La collectivité dans son mémoire en réponse précise qu'il est indispensable de repenser l'attractivité commerciale entre la Place du Général de Gaulle et la place Guillaume.

Lors de l'enquête, très vite l'insuffisance de concertation sur ce projet de renouvellement urbain nous est apparu, la population découvrait le schéma L'OAP centre-bourg à l'occasion de l'enquête publique. De nombreuses observations déplorent l'impact social et patrimonial des déconstructions de 10 maisons sur le secteur E de renouvellement urbain.

Quentin LE FRANC « :Des habitations sont présentes à l'Ouest de la place Guillaume, à l'endroit même où vous souhaitez implanter un ou plusieurs bâtiments comportant 72 logements.- Que faites-vous des résidents? »

« Les impacts sont considérables :

- Dégradation importante du cadre de vie (perte d'intimité de plusieurs maisons et jardins, perte d'ensoleillement)
- Pertes financières importantes liées à la diminution de la valeur immobilière des biens immobiliers
- Préjudices moraux (pour des personnes vivant souvent depuis plusieurs décennies dans ces maisons vouées à être détruites ou vouées à être cernées de collectifs avec vis-à-vis important.
- Répercussions sur la santé de tous ces personnes et familles (répercussions sur le sommeil, stress intense, déprime, souffrance, ...)

Comment les élus devant approuver ou non une telle modification de PLU vont-ils se rendre compte des impacts pour les administrés alors même qu'aucun échange, qu'aucune réunion d'information n'a eu lieu ? » par **Marina LE GUEN**

Dans son mémoire en réponse la collectivité se défend : les riverains directement concernés ont déjà , pour un grand nombre d'entre eux été rencontrés. Le magazine communal a aussi présenté le projet dans ses grandes lignes. La commune attend que le projet soit plus avancé, mais encore modifiable, avant une réunion publique de concertation. Pourtant beaucoup d'observations exprime un ressenti bien différent :

Déposée Par des riverains « :A propos des préemptions place Guillaume, les riverains mentionnent et regrettent que contrairement à ce que M le Maire a écrit dans Languidic Magazine de septembre, tous les propriétaires concernés par la préemption de leurs biens immobiliers n'ont pas été informés, ni individuellement, ni collectivement. Les contacts n'ont pas été pris à l'initiative de la mairie préalablement à l'enquête publique. De ce fait cette annonce entraîne un choc psychologique difficile à surmonter et lourd de conséquences humaines. Il est écrit par ailleurs dans l'article que « l'acquisition des biens se ferait au fur et à mesure des ventes » Le ressenti est tout autre dans les propos tenus par M Le maire à ceux qui ont demandé à le rencontrer. Plus loin il dit « Que ce sont des acquisitions stratégiques et qu'il n'y a aucune expropriation »M. Le Maire peut-il garantir qu'il n'y aura pas d'expropriation dans le temps comme il l'a écrit ?

L'inquiétude concernant l'expropriation est sensible, 6 observations en témoignent. Dans son mémoire en réponse Mr le Maire précise ses arguments : Pour l'heure le projet n'en est qu'aux prémices. Aucune expropriation n'est envisagée. Il s'agit uniquement de ventes réalisées à l'amiable à la demande des propriétaires ou acquisition par droit de préemption. Suivant les conditions prescrites par l'Etablissement Public Foncier , chaque maison est acquise à l'amiable par l'EPFR (et uniquement à l'amiable) et est automatiquement proposée soit à la location d'habitation précaire, soit pour accueillir des services de la commune. Cette période transitoire peut prendre plusieurs années en fonction de l'avancement du projet.

Quelques personnes lors de l'enquête découvrant le projet s'étonnaient des délais de l'enquête, il n'avaient pas assez de temps pour comprendre ce projet de renouvellement urbain . Ils ont donc fini par officialiser leur demande d'information et de concertation à travers l'association des riverains :

« Suite de la consultation du dossier concernant l'ensemble du projet Place Guillaume, les riverains de ce quartier (zone E) constatent que la configuration exacte du projet n'est pas encore finalisée, et demandent une garantie d'être associés à la réflexion dans un comité de pilotage, constitué avec une représentation des riverains en amont de l'ébauche du projet de construction jusqu'à sa finalisation. Quelle est la position de la mairie à ce sujet et quand ce comité de pilotage sera -t- il mis en place ? » **Par Riverains Place Guillaume (10 signataires):**

Dans son mémoire en réponse la commune a répondu favorablement à cette demande de concertation supplémentaire et elle écrit :il est prévu une ou plusieurs rencontres à l'attention des riverains pour se concerter et envisager ensemble l'évolution urbanistique de ce quartier.

Cette concertation devra permettre de répondre plus précisément aux interrogations concernant les aménagements extérieurs (3 observations) ou encore les justifications du déplacement de la maison funéraire et de confirmer la hauteur du bâti des collectifs prévus (R+1 +attiques) sur la zone(2 observations)

Par Myriam PURENNE « Le projet autour de la place GUILLERME ne donne aucune information concernant les stationnements et les mobilités douces ».

Pour beaucoup d'observations les enjeux locaux n'ont pas été pris en compte et notamment les enjeux environnementaux .(11 observations) Une partie des terrain à l'ouest de la place Guillaume sont classés au PLU de 2013 en trame verte et abriterait des espèces protégées.

Par P PHILIPPE : « Ecologie Comment arguer du fait de la prise en compte de l'écologie lorsque l'on décide de densifier les logements et construire sur un espace vert Ue et attendant, considérés comme à préserver au centre bourg dans le PLU 2013 alors que les espaces ciblés sur ce même PLU de 2013 ne sont toujours pas construits ? que les recommandations de la Breizh cop conseille, art 26, d'améliorer la perméabilité des sols en zone urbaine et art 29 de conforter et développer la nature en ville et dans les bourgs et favoriser la circulation des espèces »

Par Agnès JEGOUIC « Je fais cette contribution à titre privé et non pas en tant que présidente de Loca terre car la question n'a pas été évoquée en réunion. J'aborderai dans le secteur entre la place Guillaume et le cimetière: le patrimoine naturel. Le secteur est parcouru par un ensemble d'alignements de vieux arbres . Certains sont sur talus perpendiculaires à la pente générale. Ces ensembles sont à préserver rigoureusement. Pour les raison suivantes: leur rôle pour la biodiversité. Les vieux arbres sont des réserves d'informations qui contribuent à la résilience de l'ensemble de la végétation. Ce sont des biotopes en eux même pour toute la faune et les champignons qu'ils abritent et nourris. Afin que ces alignements restent de véritables couloirs écologiques fonctionnels , je suggère qu'une réserve de 2.50 mètres soit conservée de part et d'autre et que lors de la phase de projet, les effets de coupure soient minimiser , autant dire que les aménagement doivent se dessiner en premier lieu à partir de leur implantation. Deuxième rôle: sur la dynamique des eaux pluviales. Le sol est ici très argileux , imperméable, l'artificialisation va accentuer cela, et donc accélérer les eaux pluviales; La présence des haies et encore mieux de talus améliore la pénétration de cette eau via les système racinaires; et troisième rôle sur le ressenti du bruit de la voie express. Les rideaux végétaux n'atténuent qu'à peine les bruits gênants , il est vrai. Mais ils contribuent à les rendre plus supportables en interposant d'autres sons mieux vécus (chants d'oiseaux, insectes et feuillage). Ce fait est loin d'être négligeable pour les habitants. Donc des mesures de protection en plus de celles déjà évoquées pendant la phase de projet, sont nécessaire pendant les travaux: des périmètres de réserve doivent être matérialisés sous l'emprise des arbres pour interdire les coupures des racines, la circulation des engins et le stockage de matériaux. Ensuite là où la densité est un peu faible de la végétation spontanée ou horticole devra implantée pour améliorer la continuité »

Par LE GUEN LE FLOCH « Sur l'avis d'enquête publique, il est indiqué que « le projet de modification n°1 du plan d'urbanisme ne comporte pas d'évaluation environnementale » La modification principale du PLU étant l'OAP du centre bourg et en particulier la transformation de la place Guillaume en zone d'habitat dense et en zone de stationnements, engendrant la destruction de bâtis anciens, il est surprenant qu'aucune étude environnementale n'ait été menée alors même que certaines de ces maisons vouées à la destruction et maisons avoisinantes abritent sous leurs toits des nids de Martinets (espèce protégée). Suivant l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection : Article 3 & III : Pour les espèces d'oiseaux dont la liste est fixée ci-après :

I. — la destruction intentionnelle ou l'enlèvement des œufs et des nids

— la destruction, la mutilation intentionnelles, la capture ou l'enlèvement des oiseaux dans le milieu naturel ;

— la perturbation intentionnelle des oiseaux, notamment pendant la période de reproduction et de dépendance, pour autant que la perturbation remette en cause le bon accomplissement des cycles biologiques de l'espèce considérée.

II. — Sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques. Pourquoi aucune étude environnementale n'a-t-elle été menée ? Nous demandons qu'une enquête environnementale complète soit effectuée. Voir : Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection en pièce jointe [Légifrance.pdf](#) »

La gestion des eaux pluviales et des inondations un problème soulevé dans 7 observations qui s'interroge sur le devenir des terrains humides autour du cimetière

Par Les PLUmés de Languidic « : Sur l'OAP bourg, l'incidence de l'imperméabilisation des sols n'est pas considérée dans ce projet. Sauf remarque « le eaux pluviales doivent être prioritairement gérée sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par dispositif d'infiltration dans le sol si les condition pédologiques et la configuration des lieux le permettent », **il n'y a pas d'étude hydraulique.**

L'arrêté municipal note que MRAE de Bretagne n'a pas demandé d'étude environnementale. Mais la MRAE ne s'est prononcée que sur l'infiltration pluviale aux périmètres de protection des captages d'eau en zone A. La Mairie initiatrice du projet, doit considérer l'influence du nouveau débit sur la zone AZH voisine (article L 122-1-1, III). Ces surfaces non bâties sont considérées comme inutiles car non rentables foncièrement. Mais elles ont une importance dans l'infiltration des eaux sur le BV du Rion et, les nombreuses exhaures à l'Est du bourg sont alimentées par les fissures de la colline rocheuse du bourg qui desservent aussi des puits. L'écoulement hivernal de l'ivine est bloqué par la RD 102. Le ruissèlement rapide sur ces

zones « ... une déclivité relativement forte Nord-Sud présente des altitudes allant de 60 à 73 mètres sur une distance d'environ 85 mètres » élargira le lit et augmentera le risque d'inondation des habitations de Kerpache. Les nouvelles pollutions urbaines vers la tête du BV de la Ria d'Etel doivent être considérées. Demande :

-Placer sur le plan les réservations de stockage et ralentissement des eaux pluviales du BV.

-Décrire les mesures qui seront prises après l'étude environnementale. Car les petits ruisseaux font les grandes inondations. »

Dans son mémoire en réponse la collectivité répond favorablement à la demande de préservation du patrimoine naturel et s'interroge sur l'existence réelle d'un corridor écologique au sein du site de renouvellement urbain. Il faut souligner que MRAe dans sa décision n°2021DKB72 du 2 Août 2021 n'a pas demandé d'évaluation environnementale.

Dans ces réponses aux observations la collectivité propose de réaliser des études environnementales approfondies, et précise que des déjà des études géotechniques ont été réalisées et ont prescrit l'interdiction de sous-sols et de et de parkings sous terrains.

Deux observations soulignent la nécessité de prendre en compte la qualité du cadre de vie des citoyens au sein du projet de renouvellement urbain

Déposé par un Anonyme : « Au-delà de la densification « imposée » à l'ouest de la place, une réflexion complémentaire sur la qualité de vie au bourg pourrait être envisagée. Des voies de déplacement vertes existent en effet au bourg et sont très appréciables pour accéder aux centralités du bourg, mais aucun espace vert n'est dédié à un jardin public. Pour une petite ville en devenir, un tel espace pourrait être envisagé pour la parcelle visée par le changement du PLU (actuellement jardins partagés) ou celle attenante où un patrimoine environnemental existant pourrait être maintenu. La proximité d'une crèche et l'apport de nouvelles familles engendrerait de nouveaux besoins en termes de jardin d'enfant et d'agrément. D'ailleurs dans les orientations thématiques du PLU 2013 il est spécifié que ces parcelles seraient des espaces un projet de réaliser un espace vert public dans le futur projet secteur Guillaume? »

Dans son mémoire en réponse la commune prévoit sur le secteur E de L'OAP de centre-bourg de conserver un maximum de végétaux et de créer un jardin public. En outre , le sol ne sera pas plus artificialisé que nécessaire (parking en surface perméable).

Enfin des questionnements se portent sur l'impact de la densification sur la circulation et le stationnement (4 observations)

Pour G. LAOUEAN « Pour le centre-bourg faire 73 logements, dont il faut compter 2 voitures par logement, alors que déjà le parking de la place Guillaume est toujours plein. Où se gareront les gens qui viendront de l'extérieur ? »

Pour conclure ,concernant les réponses aux observations du public elles sont reprises plus en détail en annexe. 4 Le document présente la réponse aux observations déposées durant l'enquête publique sous forme de tableau ordonné par site, sur la base du support fourni par la commissaire enquêteur, en annexe au procès-verbal de synthèse.

Les propositions de réponses indiquent l'intention de prise en compte des observations.

Il est à noter la difficulté de réaliser ce travail dans les délais prévus par le législateur compte de la période des fêtes de fin d'année. Les échanges avec la commune ayant conduit à la

prolongation du délai pour la remise du présent rapport (initialement attendu pour le 15 janvier 2022) ont permis de répondre à toutes les observations .La modification du calendrier prévisionnel a été approuvée de concert. Les propositions de réponses indiquent l'intention de prise en compte des observations dans la conduite des projets.

En conclusion du présent rapport, la commission d'enquête estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Nos conclusions et notre avis sur le projet de modification N°1 du PLU de LANGUIDIC sont formulés séparément dans un document joint à la suite de ce rapport.

Fait à Muzillac , le 02 février 2022

Florence BARRE

Commissaire enquêteur