

# RAPPORT DE PRÉSENTATION



**P**LAN  
**L**OCAL  
**D'U**RBANISME

# TABLE DES MATIERES

## **PREAMBULE..... 5**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. CONTEXTE DE LA REVISION .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. SITUATION.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3. DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>4. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION D'ELABORATION DU P.L.U.....</b> | <b>7</b>  |
| <b>5. DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....</b>   | <b>7</b>  |
| A) SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE .....   | 7         |
| B) SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE .....                 | 9         |
| C) SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BLAVET .....                                | 9         |
| D) LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT .....  | 10        |
| E) LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS.....   | 12        |
| <b>6. ETUDES REALISEES DANS LE CADRE DE LA REVISION DU P.L.U.....</b>                         | <b>13</b> |
| <b>7. CONCERTATION.....</b>   | <b>13</b> |

## **ORGANISATION ET MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE..... 14**

## **DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... 17**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. DEMOGRAPHIE .....</b>  | <b>17</b> |
| A) UNE CROISSANCE CONTINUE DE LA POPULATION .....  | 17        |
| B) UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE .....   | 18        |
| C) UNE STRUCTURE FAMILIALE SE RAPPROCHANT DES MOYENNES LOCALES .....                     | 19        |
| D) SYNTHESE .....  | 20        |
| <b>2. HABITAT : UN HABITAT PAVILLONNAIRE, RECENT, SPACIEUX ET DE BONNE QUALITE .....</b> | <b>21</b> |
| A) EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS .....  | 21        |
| B) CARACTERISTIQUES DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES.....                               | 21        |
| C) ANALYSE DE LA VACANCE.....  | 23        |
| D) LE MARCHÉ DU LOGEMENT ET LA PRODUCTION NEUVE .....                                    | 23        |
| E) CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL .....   | 24        |
| F) SYNTHESE .....  | 24        |
| <b>3. DONNEES SOCIALES.....</b>  | <b>25</b> |
| A) LE CHOMAGE.....   | 25        |
| B) NIVEAU DE REVENU ET POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT.....                                | 25        |
| <b>4. DYNAMISME ECONOMIQUE.....</b>  | <b>26</b> |
| A) CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE .....  | 26        |
| B) CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI PROPOSE SUR LA COMMUNE .....                             | 27        |
| C) LES SITES D'ACCUEIL D'ENTREPRISES EXISTANTS .....                                     | 31        |
| D) L'AGRICULTURE .....   | 35        |
| E) TOURISME .....  | 38        |
| F) SYNTHESE .....  | 39        |
| <b>5. DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES .....</b>  | <b>40</b> |
| A) LES DEPLACEMENTS ROUTIERS.....  | 40        |
| B) LE RESEAU FERRE.....  | 42        |
| C) LES TRANSPORTS EN COMMUN DANS LA COMMUNE.....   | 42        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| D)        | LES LIAISONS DOUCES A L'ECHELLE DE LA COMMUNE .....   | 43        |
| <b>6.</b> | <b>EQUIPEMENTS ET SERVICES .....</b>  | <b>47</b> |
| A)        | LES EQUIPEMENTS.....  | 47        |
| B)        | LES RESEAUX .....   | 48        |
| C)        | ELIMINATION DES DECHETS.....  | 48        |
| D)        | LES COMMERCES ET SERVICES DE LANGUIDIC .....  | 48        |
| E)        | BILAN.....  | 50        |
| <b>7.</b> | <b>ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PENDANT CES DIX DERNIERES ANNEES.....</b> | <b>51</b> |
| A)        | CONSTAT .....   | 51        |
| B)        | ANALYSE DES POTENTIELS D'URBANISATION AU SEIN DE L'ESPACE URBANISE.....   | 55        |

## **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... 59**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES .....</b>  | <b>59</b> |
| A)        | ENVIRONNEMENT PHYSIQUE .....  | 59        |
| B)        | GRANDES FORMATIONS VEGETALES ET CONTINUITES BIOLOGIQUES.....  | 64        |
| C)        | ENTITES PAYSAGERES .....  | 68        |
| D)        | CLIMATOLOGIE .....  | 79        |
| <b>2.</b> | <b>PATRIMOINE ET CADRE DE VIE.....</b>  | <b>80</b> |
| A)        | LES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION .....   | 80        |
| B)        | LES ESPACES NATURELS PRESERVES DE LA COMMUNE : LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) ..... | 89        |
| C)        | LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE, ARCHITECTURAL ET CULTUREL.....   | 90        |
| <b>3.</b> | <b>RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES .....</b>   | <b>96</b> |
| A)        | LES RISQUES.....  | 96        |
| B)        | POLLUTIONS ET NUISANCES.....  | 98        |
| C)        | LA GESTION DES DECHETS .....  | 103       |

## **CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU P.A.D.D. .... 104**

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>1.</b> | <b>SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE .....</b>          | <b>104</b> |
| A)        | EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....            | 104        |
| B)        | EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET D'HABITAT ..... | 105        |
| C)        | EN MATIERE DE TRANSPORTS-DEPLACEMENTS.....              | 106        |
| D)        | EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT .....                        | 106        |
| <b>2.</b> | <b>LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. ....</b>        | <b>108</b> |
| A)        | LANGUIDIC, UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET ACCUEILLANTE.....  | 108        |
| B)        | LANGUIDIC, UNE COMMUNE VERTE A VOCATION RURALE .....    | 109        |
| C)        | LANGUIDIC, UNE COMMUNE DURABLE .....                    | 110        |

## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU P.A.D.D. .... 111**

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>1.</b> | <b>CHOIX RETENUS POUR CHAQUE OBJECTIF .....</b>         | <b>112</b> |
| A)        | LANGUIDIC, UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET ACCUEILLANTE.....  | 112        |
| B)        | LANGUIDIC, UNE COMMUNE VERTE A VOCATION RURALE .....    | 122        |
| C)        | LANGUIDIC, UNE COMMUNE DURABLE .....                    | 125        |
| <b>2.</b> | <b>ELABORATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE.....</b> | <b>128</b> |
| A)        | ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT .....               | 128        |
| B)        | ZONES D'EQUIPEMENTS, D'ACTIVITES ET DE COMMERCES.....   | 128        |

|  |            |
|--|------------|
| C) ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....  | 128        |
| D) ZONES HUMIDES ET COURS D’EAU.....   | 130        |
| E) PROTECTION DU PATRIMOINE.....   | 131        |
| F) EMBLEMES RESERVES.....  | 131        |
| G) MARGES DE REcul.....  | 132        |
| H) ESPACES BOISES CLASSES.....   | 133        |
| I) LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT .....                               | 137        |
| <b>3. EVOLUTION DES SURFACES PAR RAPPORT AU DOCUMENT PRECEDENT (ZONES U, A, N ET AU).....</b>    | <b>139</b> |
| A) HABITAT.....  | 139        |
| B) ACTIVITES .....   | 140        |
| C) LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES .....   | 141        |
| <b>4. ELABORATION DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>                    | <b>141</b> |
| A) LES ZONES CONCERNEES.....   | 141        |
| B) LES OBJECTIFS.....  | 143        |
| C) LA PROGRAMMATION .....  | 143        |
| <b>5. OPTIMISATION DU FONCIER DEJA CONSOMME ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE.....</b> | <b>146</b> |
| A) PROGRAMMATION EN LOGEMENTS .....  | 146        |
| B) CONSOMMATION D’ESPACE LIEE AUX EXTENSIONS D’URBANISATION.....                                 | 148        |
| C) CONSOMMATION D’ESPACE AGRICOLE.....   | 149        |

**EVALUATIONS DU P.L.U. .... 154**

**COMPATIBILITE ..... 158**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L’URBANISME .....</b>                      | <b>158</b> |
| <b>2. LA LOI DU 2 FEVRIER 1995 RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT .....</b> | <b>160</b> |
| A) MARGES DE REcul.....   | 160        |
| B) LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS – RISQUES SISMIQUES – PPRI BLAVET .....                         | 161        |
| <b>3. LA COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRA-COMMUNALES .....</b>                                    | <b>161</b> |
| A) LA COMPATIBILITE AVEC LE S.D.A.G.E. LOIRE-BRETAGNE ET LE S.A.G.E. BLAVET.....                      | 161        |
| B) LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE LORIENT .....   | 162        |
| C) LA COMPATIBILITE AVEC LE P.L.H. DE LORIENT AGGLOMERATION .....                                     | 167        |
| D) LA COMPATIBILITE AVEC LE P.D.U. DE LORIENT AGGLOMERATION .....                                     | 168        |
| E) LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D’ACCUEIL ET D’HABITAT DES GENS DU VOYAGE .....                            | 168        |
| F) LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE .....   | 168        |
| G) LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL .....   | 169        |

**ANNEXE : ETUDE RELATIVE A LA LOI BARNIER SUR LE SECTEUR DU REFOL..... 170**

# PREAMBULE

## 1. CONTEXTE DE LA REVISION

En application des dispositions des articles R123-1 et suivants du code de l'urbanisme, la commune de Languidic a décidé, par délibération en date du 20 décembre 2007, de procéder à une révision générale de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

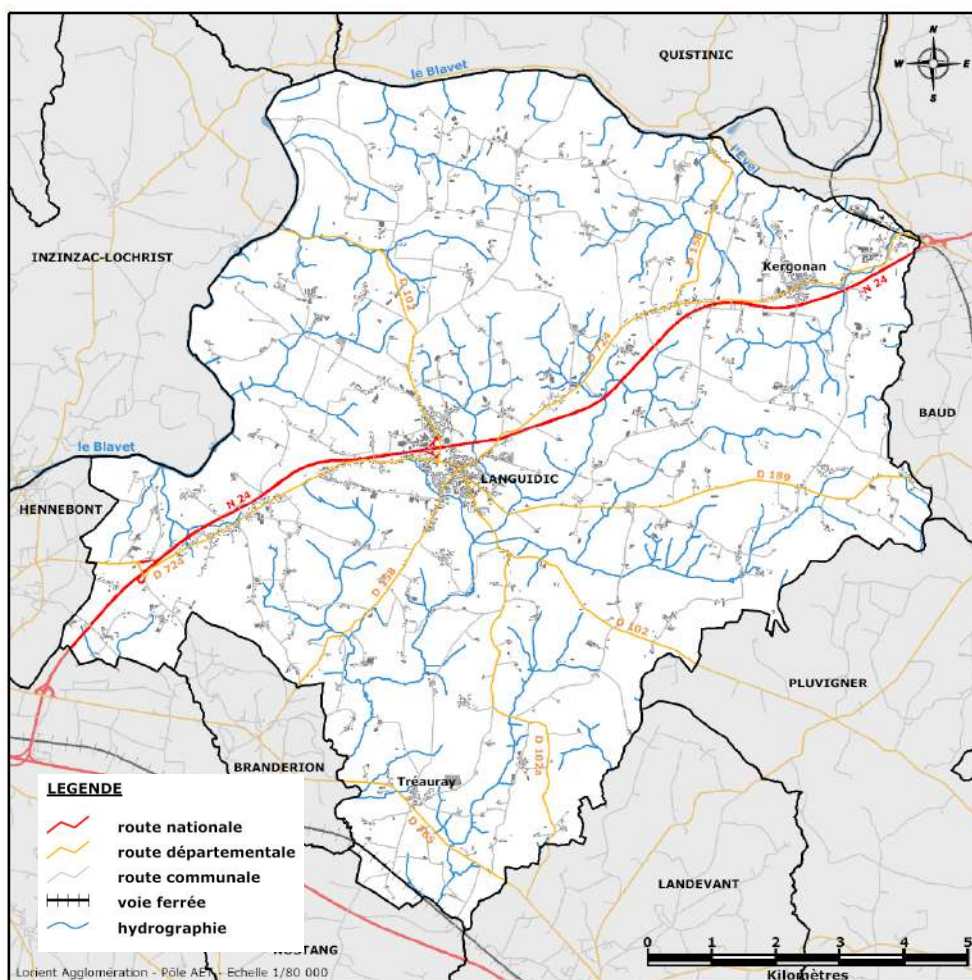
## 2. SITUATION

Languidic est une commune rurale de 7 521 habitants (population totale au 1<sup>er</sup> janvier 2009), située sur la rive gauche du Blavet.

D'une superficie de 10908 hectares, c'est la commune la plus étendue et la moins densément peuplée du Pays de Lorient. Elle est traversée, de part en part, par la RN 24, axe rapide reliant Lorient à Rennes.

Située au nord-est de Lorient, Languidic compose avec Brandérion, Hennebont et Inzinzac-Lochrist, le canton d'Hennebont.

Elle est entourée par les communes suivantes : Inzinzac-Lochrist, Hennebont, Kervignac et Brandérion à l'ouest, Nostang et Landévant au sud, Pluvigner et Baud à l'est, Quistinic et Lanvaudan au nord.



Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient qui comprend 19 communes et exerce ses compétences dans le domaine du logement, de la collecte et du traitement des déchets ménagers, de l'aménagement, de la protection de l'environnement et de la mise en valeur des espaces naturels, des déplacements et des transports collectifs, du développement économique et universitaire, de l'eau et de l'assainissement.



### **3. DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS**

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Languidic a été approuvé pour la première fois par arrêté préfectoral du 13 décembre 1985. Il a été révisé par délibération du 30 juillet 1992 puis en 2000 (délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2000).

Le POS a ensuite été modifié le 18 juillet 2003 afin de s'adapter à l'évolution des besoins de la population et de s'inscrire dans la démarche et la procédure mises en place par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Enfin, il a été révisé (révision simplifiée n°1) le 20 décembre 2007.

### **4. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION D'ELABORATION DU P.L.U.**

Le Conseil Municipal de la commune de Languidic a décidé, par délibération en date du 20 décembre 2007, de mettre son document d'urbanisme en révision et ainsi de transformer son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

La révision se veut rester fidèle aux objectifs du précédent POS tout en prenant en compte les évolutions réglementaires récentes. Ainsi, les objectifs poursuivis sont :

- la prise en compte des évolutions législatives, réglementaires et des préconisations des documents supra communaux,
- la prise en compte de l'évolution des contextes économiques et démographiques de la commune,
- la protection et la valorisation des activités agricoles,
- la protection des paysages et des milieux naturels,
- la recherche d'un équilibre du développement urbain,
- la réponse aux besoins nouveaux de la population.

Cette délibération a, en outre, déterminé les modalités de la concertation.

### **5. DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX**

Le P.L.U. de la commune de Languidic doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Lorient, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient, ainsi qu'avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) Blavet.

#### **a) SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE**

Le SCOT du Pays de Lorient a été approuvé le 18 décembre 2006 et est entré dans sa phase exécutoire en mars 2007.

Document de planification stratégique, il constitue un cadre de référence pour les documents et projets d'aménagement et d'urbanisme communaux. Il s'impose ainsi au présent P.L.U. qui doit être compatible avec ses objectifs et ses orientations.

Outre un projet politique global, le SCOT dresse un certain nombre de principes d'aménagement en conformité avec les valeurs fondamentales du territoire, exprimées dans les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et déclinées dans les orientations du Document d'Orientations Générales (DOG).

Ces valeurs s'appuient sur les qualités intrinsèques qui ont forgé et caractérisent encore aujourd'hui le pays de Lorient. Elles constituent ainsi des bases solides et pérennes pour mettre en valeur l'identité et la dynamique de développement du territoire et devront trouver leur traduction dans les projets d'urbanisme et d'aménagement.

### **Les orientations du SCOT**

#### *Promouvoir l'économie de nos ressources : une préoccupation majeure et transversale*

Ces ressources concernent aussi bien :

- La ressource foncière ;
- La ressource énergétique ;
- La ressource financière.

Cette volonté de préservation des ressources représente une notion transversale du SCOT, inscrite en filigrane dans l'ensemble de ses objectifs et orientations.

#### *Fonder le développement sur l'eau et la mer*

L'eau s'impose comme un capital essentiel pour l'avenir du territoire :

- Un capital économique, par l'importance des activités liées à l'eau ;
- Un capital environnemental par la richesse écologique que les milieux aquatiques lui confèrent ;
- Un capital social par l'influence considérable de cet élément sur la qualité de vie des 200 000 habitants du territoire.

Le SCOT affirme le rôle incontournable de ce capital dans l'aménagement et le développement futur du territoire.

#### *Promouvoir notre identité et une image de qualité*

Pour assurer son développement et affirmer sa position face aux territoires concurrents, le pays de Lorient dispose d'un indéniable atout, emblématique de son identité : un caractère fondamentalement lié à la mer et aux vallées.

Mettre en valeur cette identité, c'est :

- Développer l'économie du territoire, organisée autour du monde maritime et de l'agroalimentaire ;
- Véhiculer une image de qualité du territoire, de ses paysages ;
- Préparer l'héritage des générations futures en prenant conscience qu'au-delà de la préservation du patrimoine naturel et bâti, les constructions d'aujourd'hui composeront aussi le patrimoine et le paysage de demain.

Le SCOT a pour objectif de préserver ces caractéristiques identitaires. Il veille à trouver l'équilibre entre les différents espaces, naturels, ruraux et urbains, dans une optique d'aménagement de qualité, pour un cadre de vie agréable, une offre touristique séduisante, une image positive et attractive du territoire.

#### *Dynamiser nos potentiels économiques*

Le SCOT vise à favoriser une gestion de l'espace favorable pour déployer et diversifier le potentiel économique du territoire : son aménagement futur doit réussir à concilier la vitalité des activités portuaires, des entreprises artisanales, commerciales ou de services et des secteurs de l'agriculture ou du tourisme avec le développement urbain. Le SCOT insiste sur la nécessité de proposer une offre cohérente et performante dans les zones d'activités. La qualité du territoire sera alors affirmée comme facteur d'attractivité et de dynamisme global.

### Favoriser une organisation urbaine fondée sur la proximité

Le pays de Lorient est appelé à accueillir un nombre croissant d'habitants et son organisation doit leur permettre de bien vivre ensemble en favorisant le lien social.

Proposer davantage de diversité en termes d'habitat permettra de mieux répondre aux différents besoins des ménages, et aux enjeux de mixité sociale et intergénérationnelle, à l'échelle des communes et des quartiers.

Conforter le développement urbain autour des centres urbains, favoriser le renouvellement urbain, éviter une dilution anarchique de l'urbanisation et affirmer des espaces de respiration entre les secteurs urbains pour préserver les liens de proximité entre ville et nature... contribueront à satisfaire pleinement les attentes des habitants et ce, au sein d'un maillage équilibré du territoire.

#### **b) SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est le document qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il prend en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des milieux aquatiques ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Il définit également le périmètre des sous- bassins versants pour l'élaboration des S.A.G.E.

Languidic appartient au S.D.A.G.E. Loire-Bretagne, au S.A.G.E. Blavet et au syndicat mixte de la Ria d'Etel dont le S.A.G.E. est en cours d'élaboration.

#### **c) SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BLAVET**

Le S.A.G.E. du bassin versant du Blavet a été approuvé le 16 février 2007. Ce Schéma est entré dans le processus de la première révision.

Il décline des préconisations, dont certaines sont spécifiquement indiquées pour chacune des communes du S.A.G.E.

Pour Languidic, ces préconisations sont :

- Définir les zonages d'assainissement (réalisé, modification de la cartographie en rapport avec le P.L.U.) ;
- Mettre en place une fiabilisation des systèmes d'assainissement ;
- Mettre en place une politique de gestion et de restauration du bocage ;
- Prendre en compte, dans le cadre des opérations d'aménagement foncier, les politiques communales et intercommunales de gestion et de restauration du bocage ;
- Mettre en place des plans communaux ou intercommunaux de désherbage en respectant les consignes ;
- Réduire l'utilisation de produits phytosanitaires au niveau des routes, des voies de chemin de fer et des chemins de halage ;
- Fiabiliser les systèmes d'assainissement pour maintenir une bonne qualité des eaux de baignade et des eaux conchylicoles ;
- Réaliser un inventaire de l'ensemble des cours d'eau ;
- Inventorier les zones humides pour leur prise en compte dans les documents d'urbanisme (réalisé) ;
- Gérer de façon optimale les zones humides banales ;
- Communiquer aux services fiscaux la liste des parcelles classées zone humide ;

- Respecter deux principes concernant la protection des zones humides et la mise en place de mesures compensatoires dans le cadre des projets d'aménagements ;
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les zonages d'assainissement,
- Prendre en compte les écoulements dans le cadre des aménagements urbains ;
- Mettre en place une politique d'économie de l'eau au niveau des bâtiments sous MO publique ;
- Prévoir un volet récupération des eaux dans les programmes d'aménagement urbains.

Certaines de ces préconisations sont réalisées ou en voie de l'être, d'autres peuvent être déclinées à travers l'élaboration du P.L.U., par exemple la gestion du bocage.

Concernant les zones humides, une disposition du nouveau S.D.A.G.E. devra donner lieu à actualisation :

**8B-2** Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

La mise en place des mesures compensatoires ne doit donc être envisagée qu'en dernier recours. La prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement, y compris les zones humides « banales » répertoriées localement à l'occasion des pré-études opérationnelles doit d'abord s'entendre en tant que préservation intégrale, même si ces emprises n'ont pas été répertoriées dans le cadre de l'inventaire communal.

Le S.D.A.G.E. envisage également la recréation de zones humides, là où elles ont disparu.

#### d) LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat dont le programme d'action a été approuvé le 16 décembre 2011 définit 3 grands défis à réaliser sur la période 2012 – 2017.

Il s'agit d'un **P.L.H. de croissance** qui propose une approche stratégique se résumant par : « **un nouveau P.L.H., pour un nouveau modèle de développement** ».

**Les 3 idées fortes du P.L.H. sont :**

Un **scénario de développement démographique ambitieux**, mais réaliste dans sa mise en œuvre.

Une **sectorisation des objectifs** avec le découpage du territoire en 7 secteurs prenant en compte les phénomènes et caractéristiques sociodémographiques à l'œuvre dans ces différents secteurs de l'agglomération.

Une volonté de **mettre en œuvre de « nouveaux modes d'aménagement »**. Le P.L.H. propose des orientations sur des formes urbaines attractives, conviviales et économes en espace, un phasage et des priorités d'urbanisation, à travers la mise en compatibilité des P.L.U. avec le P.L.H.

**Les grands objectifs du P.L.H. à l'échelle de Lorient Agglomération:**

Une production **moyenne de 1 000 nouveaux logements par an**. Cet objectif **quantitatif de production est associé à un objectif qualitatif** visant à accueillir les jeunes familles et ce afin d'atteindre **200 000 habitants à l'horizon 2020** pour tirer parti de la croissance démographique de la Bretagne Sud.

### **Trois défis, les conditions de la réalisation et vingt actions programmées**

Pour remplir les objectifs du P.L.H., les conditions de la réalisation et 3 défis majeurs ont été arrêtés. Pour la bonne réalisation du programme les trois défis ont été déclinés en 20 actions.

#### **Défi n°1 : produire des logements à coûts abordables**

Ce défi vise à produire des logements aptes à offrir un parcours résidentiel à coût abordable pour tirer profit des dynamismes démographiques de la Bretagne Sud. Il s'articule autour de plusieurs objectifs notamment :

**La densité et les nouvelles formes urbaines** : il est proposé d'adapter la densité minimale selon la situation : cœur d'agglomération, centres bourgs, des terrains en extension d'urbanisation et des terrains à proximité de transports collectifs structurants. Un enjeu important pour cet objectif est de proposer des innovations en termes de formes urbaines.

Le développement et le rééquilibrage de **l'offre locative sociale**. Le P.L.H. fixe un pourcentage de logements sociaux par commune : 20% de la construction neuve dans les communes ayant plus de 20% de logements sociaux, 30% pour les autres communes, soit 264 logements sociaux financés par an. La collectivité accompagnera cette production en majorant ses subventions. Ces pourcentages s'appliquent en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou 6 lots (nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).

Le développement **d'une offre en accession à coût encadré et à coût abordable** en neuf mais également dans l'ancien. Là encore, le P.L.H. fixe à pourcentage de logements à produire dans chaque commune. La collectivité aidera les accédants les plus modestes grâce à l'octroi d'aides non seulement en neuf mais également dans l'ancien car en effet, beaucoup de primo-accession se font dans ce parc.

#### **Défi n° 2 : mettre en œuvre les principes du développement durable**

Ce défi vise à mener une politique urbaine permettant le développement des offres de logements et le maintien de l'attractivité du parc ancien, selon les principes du développement durable

Ces principes de développement durable trouvent leur application dans différents champs d'intervention notamment dans une réflexion accrue sur les formes urbaines pour une gestion économe de l'espace et un accroissement de la maîtrise foncière en lien avec Foncier de Bretagne

Le P.L.H. s'engage, également dans ce cadre, sur la réhabilitation des logements. Ainsi la subvention passe de 3200 à 5000 euros par logement pour la rénovation du parc social avec un objectif de 300 logements réhabilités par an. Concernant le parc privé, Lorient Agglomération aide financièrement les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation, utilisation d'énergies renouvelables), les travaux d'adaptation aux personnes handicapées ou âgées.

#### **Défi n° 3 : répondre aux besoins des populations spécifiques et du mal logement**

Le cadre réglementaire du P.L.H. spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (financières voire de comportement), les jeunes (apprentis, stagiaires, en difficulté), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage.

Plusieurs objectifs ont ainsi été arrêtés notamment la mise en place d'actions pour lutter contre le mal logement (subventions pour les travaux remédiant à l'insalubrité) et contre la précarité énergétique (subventions et mobilisation des acteurs locaux pour le repérage des ménages en situation de précarité énergétique...) et pour permettre à tous les habitants de trouver un logement adapté à sa situation (seniors, jeunes, gens du voyage, personnes démunies...).

#### e) LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

Un premier P.D.U. a été approuvé en 1987 sur 7 communes, puis un second le 18 mai 2001 sur 19 communes, en cours de révision, avec 10 objectifs sur lesquels la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient et les communes se sont engagés :

- Un urbanisme pour construire une ville plus proche de l'habitant ;
- Valoriser, rendre confortable et sécuriser la marche à pied ;
- Promouvoir le vélo dans la ville, améliorer sa sécurité ;
- Promouvoir les transports collectifs urbains ;
- Favoriser l'intermodalité des transports collectifs ;
- Améliorer les grandes voiries de l'agglomération
- Partager la rue, améliorer sa sécurité
- Maîtriser le stationnement
- Prendre en compte le transport des marchandises
- Suivi du P.D.U.

Le P.D.U. en cours de révision et dont l'approbation devrait avoir lieu courant d'année 2013, s'articulera autour de quatre défis qui se déclineront en plus d'une centaine d'actions :

#### **Défi territorial : organisons notre territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable**

Le défi à relever est de passer de 2 déplacements sur 3 à 1 déplacement sur 2 en voiture.

##### Objectifs :

Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement, sur les espaces construits et constructibles, pour réduire les besoins énergétiques ;

- Affirmer la maritimité de la communauté d'agglomération ;
- Valoriser les portes d'entrée de la communauté d'agglomération vis-à-vis des territoires voisins ;
- Améliorer les performances, la lisibilité et l'image du réseau de transport collectif urbain ;
- Prendre en compte le potentiel ferroviaire, pour les voyageurs et les marchandises ;
- Accélérer le développement des modes doux de déplacement ;
- Créer les conditions d'une intermodalité efficace ;
- Définir une stratégie du stationnement à l'échelle de l'agglomération ;
- Concevoir un nouveau schéma d'organisation pour la logistique urbaine.

#### **Défi social : assurons le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins**

##### Objectifs :

- Encourager l'élaboration et la mise en œuvre de Plan de Déplacements d'Entreprises, d'Administrations et d'Etablissements d'enseignement ;
- Définir des réponses aux besoins de déplacements atypiques ;
- Accompagner les personnes âgées par des réponses adaptées, quel que soit leur degré d'autonomie ;
- Accompagner les Personnes à Mobilité Réduite ;
- Inciter à des usages raisonnés de l'automobile, tels que le covoiturage et l'auto-partage ;
- Renforcer l'attractivité du réseau en agissant sur les titres de transports.

## **Défi environnemental : améliorons la qualité de notre environnement grâce à des déplacements plus propres**

### Objectifs :

- Favoriser l'usage d'énergies renouvelables et de véhicules plus propres, pour les transports publics et individuels ;
- Améliorer la flotte de navires des lignes Transrade ;
- Agir sur les niveaux de bruit ;
- Susciter le plaisir de la marche ou du vélo grâce à une meilleure qualité urbaine et à une sécurité accrue ;
- Mettre en place un observatoire de la sécurité routière ;
- Optimiser le réseau de voirie de l'agglomération pour un usage plus respectueux de l'environnement ;
- Amplifier la formation de conduite douce.

## **Défi comportemental : changeons nos habitudes**

### Objectifs :

- Définir les modalités de mise en œuvre et de suivi des actions du P.D.U. à l'échelle de l'agglomération ;
- Faire connaître la démarche du P.D.U., sensibiliser et associer la population et l'ensemble des porteurs de projet ;
- Favoriser la concertation entre les partenaires ;
- Accompagner les publics fragiles dans leur appropriation du territoire ;
- Améliorer l'information sur les déplacements.

## **6. ETUDES REALISEES DANS LE CADRE DE LA REVISION DU P.L.U.**

La commune a diligenté un certain nombre d'études dans la cadre de la révision de son plan local d'urbanisme :

- Diagnostic agricole élaboré par la Chambre d'Agriculture à la demande de la commune en 2010 ;
- Inventaire des cours d'eau ;
- Inventaire des zones humides ;
- Etude sur les perspectives de développement du bourg et des villages de Kergonan et Tréauray ;
- Etude sur le potentiel de renouvellement urbain du bourg ;
- Schéma directeur et zonage eaux pluviales ;
- Révision du zonage eaux usées.

## **7. CONCERTATION**

Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune a réuni un groupe de travail composé d'élus, de techniciens et de Personnes Publiques Associées.

Les représentants d'associations environnementales locales ont été régulièrement associés aux réflexions.

Enfin, plusieurs réunions publiques ont eu lieu tout du long de la procédure, des publications dans la presse locale, le journal municipal et sur le site internet de la commune ont permis aux Languidiciens de suivre et de participer à l'avancée de la réflexion.

## ORGANISATION ET MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

La nature des paysages urbains de l'agglomération de Languidic est étroitement liée aux principales époques de développement de l'urbanisation.

- **Le cœur de la cité**, correspondant à l'implantation primitive de l'habitat groupé, se caractérise par une grande imperméabilité. L'implantation préférentielle du bâti en front de rue et en limite d'emprise publique, ainsi qu'en mitoyenneté d'une limite séparative à l'autre, caractéristique des implantations primitives, concerne l'ensemble des bâtiments du centre-bourg.

Cette forte minéralité confère un caractère de centralité marqué, renforcé par ailleurs par la présence des équipements tels que la mairie, l'église et l'essentiel des commerces et des services.

Les espaces publics se résument principalement à la place devant l'église, espace constituant le cœur de la cité, et à la place du marché située à proximité de la mairie. La situation de l'église lui confère le rôle de « ponctuation » urbaine habituellement joué par ce type de monument dans les centre-bourgs de cette importance.



- **Les quartiers d'extensions successives de l'urbanisation**, correspondant aux strates d'urbanisation plus récentes, s'opposent en tous points aux précédents :

Le bâti est implanté en recul par rapport aux voies et places, la limite espace public/espace privé étant ici constituée des jardinets et pelouses des marges de recul ;

Il n'y a pas de continuités bâties, chaque construction étant implantée en milieu de parcelle ;

Le rapport d'échelle entre voie et bâti confère une sensation d'aération des lieux (voiries plus larges, constructions peu élevées et en recul, discontinuités urbaines,...) ;

La présence végétale est beaucoup plus marquée, soit sur le domaine public, soit sur le domaine privé.

Ce tissu pavillonnaire lâche, plus consommateur d'espace, résulte d'un développement organisé et rationnel de l'urbanisation, à l'Ouest et au Sud/Sud-est du centre-bourg, par le biais d'opérations d'ensemble articulées les unes par rapport aux autres : les micro-espaces verts publics, l'importance des continuités piétonnes maillant l'ensemble de ces lotissements, ainsi que la relative rareté des opérations en « cul-de-sac » et fermées sur elles-mêmes témoignent de choix de développement très cohérents.



Parmi les paysages urbains périphériques, il faut distinguer le quartier Sud-est de l'agglomération, rassemblant quasi-exclusivement des équipements scolaires et sportifs.

Les paysages sont ici bien différents de ceux des quartiers résidentiels, puisqu'ils rassemblent les volumes bâtis les plus importants de l'agglomération.

Bien qu'ils renferment une végétation développée et que les espaces libres y soient nombreux (pelouses, cours, jardins), ce sont des espaces assez fermés car occultés par des clôtures plus ou moins imperméables.

- **Les espaces réservés aux activités industrielles et artisanales**

Ces espaces sont relativement bien localisés, situés dans la partie Nord de l'agglomération, en façade de la RN 24.

Ces paysages de zones d'activités ne présentent pas de personnalité notoire.

- **Les entrées d'agglomération sont très différentes selon la provenance**

En provenance de l'Ouest via la RD724 et la RN24, l'entrée dans la cité est très longue et progressive, et classique des entrées de communes périurbaines :

Passage de la campagne vers le bourg par une densification progressive ;

Annonce de l'agglomération par des zones d'activités périphériques, constituant l'entrée de bourg particulièrement autour de l'échangeur, où les bâtiments sont visibles de loin ;

Faubourgs constitués de linéaires bâtis plus ou moins continus, ou d'équipements péricentraux (équipements et accueil de personnes âgées) ;

Changement assez brutal d'échelle voie/bâti lors de la pénétration dans le tissu urbain central.

Ces paysages urbains sont la résultante d'une vague de développement linéaire depuis le début du siècle, le long d'un axe structurant majeur (la RD724), type d'urbanisation peu rationnel mais qui était fort économe en nouveaux réseaux (voirie, réseaux divers).

En provenance du Nord, via la RD102 (secteur de Lanveur), l'entrée de bourg ressemble à la précédente (activités puis habitat), à la différence qu'un véritable faubourg s'est constitué ici : la personnalité urbaine est ici plus affirmée.

En provenance de l'Est, du Sud-est et du Sud-ouest, les entrées sont beaucoup plus franches et végétales, parce que les conditions topographiques ont empêché tout développement urbain d'une part, et parce que la voie considérée n'est pas une voie d'importance autre que locale d'autre part.

- **Le bâti en campagne** est souvent implanté en chapelet le long des axes routiers : le long de la RD724 entre Kerblayo et Pont Er Pach et entre Lann Menhir et Rest Er Moël principalement.

Ces étirements ne sont pas sans poser des problèmes de sécurité : la multiplicité des débouchés de parcelles bâties sur une route perçue comme une route de rase campagne (coexistence dangereuse

entre circulation de transit et circulation de desserte locale) est dangereuse pour l'usager de la route et pour les riverains.

En outre, ces extensions linéaires induisent des surcoûts élevés lorsqu'il y a nécessité d'équipement en matière d'assainissement, de trottoirs, d'éclairage public...

- Outre l'agglomération de Languidic, il existe **deux villages** rassemblant certains caractères de centres-bourgs : **Tréauray** au Sud et **Kergonan** au Nord-est. Ces sites possèdent une personnalité indéniable, du fait de l'homogénéité du bâti et de l'implantation peu ordonnée des constructions.



D'autres secteurs de moindre importance, qualifiés de « **hameaux** » (Saint Nicolas, Coët Megan, Saint Jean, Saint Etienne...) possèdent également une forte identité architecturale et participent ainsi à la grande qualité du patrimoine communal.



# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## 1. DEMOGRAPHIE

Sources : les données utilisées sont issues du recensement général de la population de 2008 (INSEE)

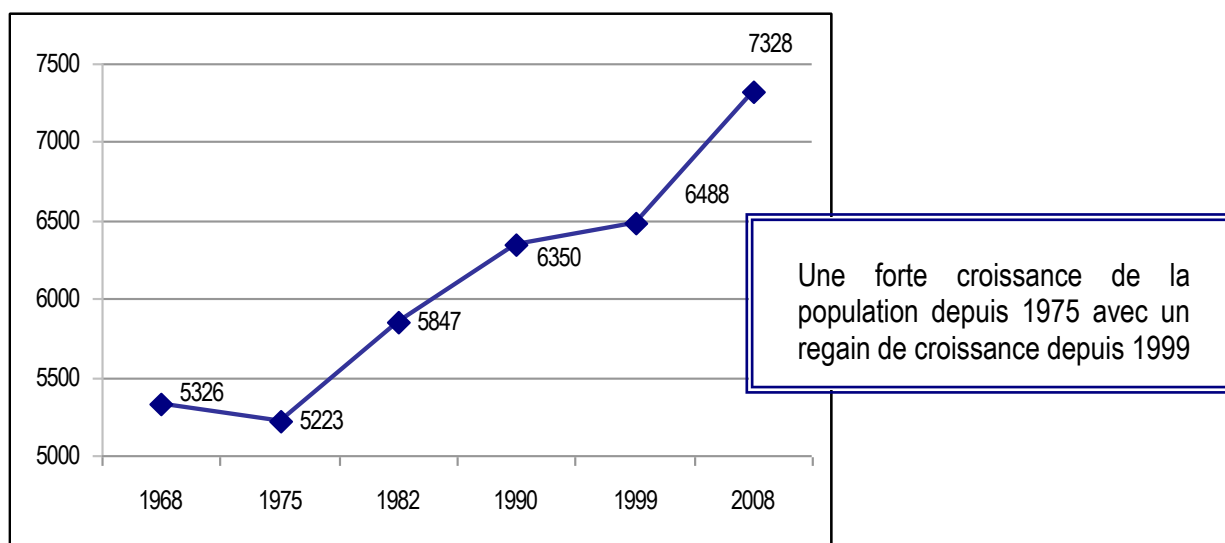
### a) UNE CROISSANCE CONTINUE DE LA POPULATION

Recensement des populations légales de la commune au 1er janvier 2009 :

| Population municipale | Population comptée à part | Population totale |
|-----------------------|---------------------------|-------------------|
| 7 327                 | 194                       | 7 521             |

### Evolution démographique

|   | 1968  | 1975  | 1982  | 1990  | 1999  | 2008  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population                              | 5 326 | 5 223 | 5 847 | 6 350 | 6 488 | 7 328 |
| Evolution (% / an)                      |       | -0,3  | +1,6  | +1,0  | +0,2  | +1,4  |
| Densité moyenne (hab./km <sup>2</sup> ) | 48,8  | 47,9  | 53,6  | 58,2  | 59,5  | 67,2  |



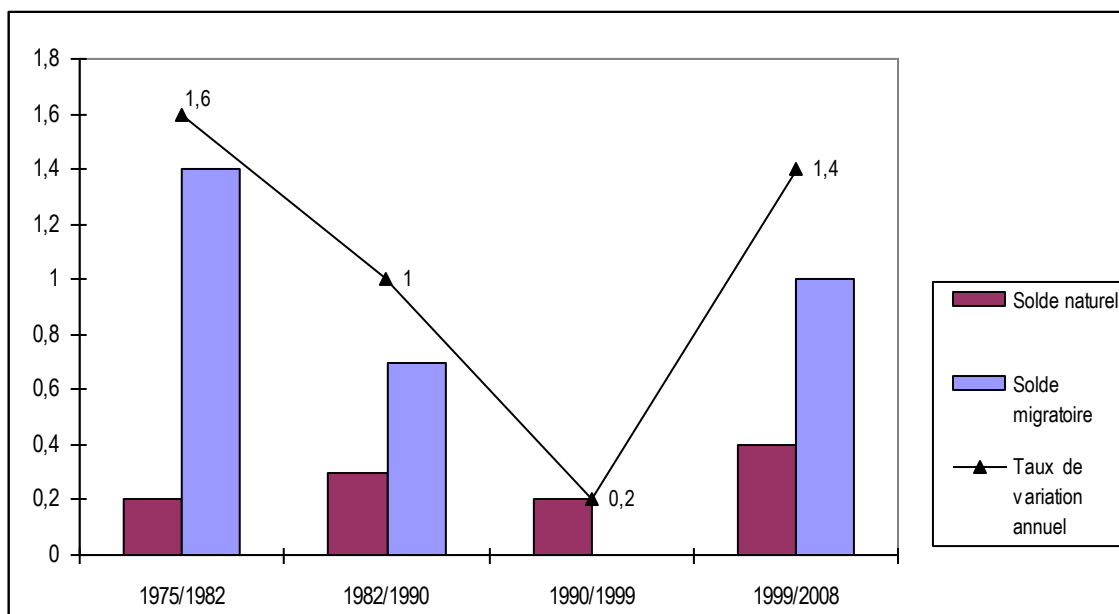
Après une relative décroissance entre 1968 et 1975, l'évolution de Languidic est caractérisée par une forte progression démographique depuis 1975 avec un regain de croissance depuis 1999 (+1,4% par an).

Ainsi, la population de Languidic a connu un gain de croissance de 12,95% entre 1999 et 2008, tandis que celle de l'agglomération du Pays de Lorient gagnait 2,74%.

### Composantes de l'évolution démographique

|                       | Taux de variation annuel moyen de la population en % |           |           |           |
|-----------------------|--|-----------|-----------|-----------|
|                       | 1975-1982  | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2008 |
| Languidic             | 1,6  | 1,0       | 0,2       | 1,4       |
| Lorient Agglomération | 0,7  | 0,7       | 0,1       | 0,3       |
| Morbihan              | 0,7  | 0,6       | 0,4       | 0,1       |

|                              | Dû au solde naturel (moyenne annuelle %) |           |           |           | Dû au solde migratoire (moyen annuel %) |           |           |           |
|------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|---|-----------|-----------|-----------|
|                              | 1975-1982                                | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2008 | 1975-1982                               | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2008 |
| <b>Languidic</b>             | 0,2                                      | 0,3       | 0,2       | 0,4       | 1,4                                     | 0,7       | 0,0       | 1,0       |
| <b>Lorient Agglomération</b> | 0,6                                      | 0,5       | 0,3       | 0,1       | 0,1                                     | 0,1       | -0,2      | 0,2       |
| <b>Morbihan</b>              | 0,3                                      | 0,2       | 0,1       | 0,1       | 0,4                                     | 0,4       | 0,3       | 0,9       |



Entre 1975 et 1982, le solde migratoire (différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties) était très important, ce qui explique la forte hausse de la population à cette période, c'est, depuis 1975, le moteur du développement démographique. Le solde migratoire nul entre 1990 et 1999 explique la palier sur la courbe de croissance. Depuis 1999, on observe une reprise du solde migratoire qui, allié à une augmentation du solde naturel, explique l'augmentation du taux de croissance.

Ces données sont les indicateurs d'une population qui se renouvelle par l'arrivée de jeunes ménages.

19,8 % des résidents de 2008 habitaient dans une autre commune 5 ans auparavant (23,6 % pour CAPL, 26,2 % pour le Morbihan)

La population de Languidic semble relativement stable, la fidélité à la commune est réelle, le taux de migration se situe en dessous des moyennes locales.

## b) UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE

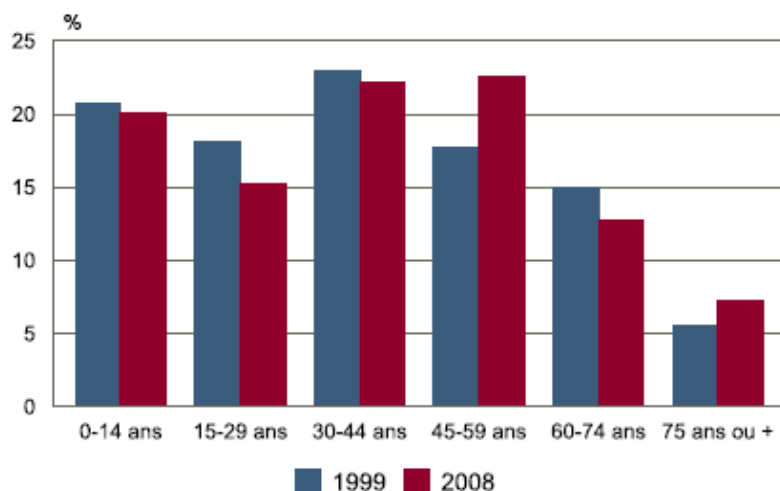
### Indice de jeunesse

*Indice de jeunesse = nombre d'habitants de moins de 20 ans / nombre d'habitants de plus de 60 ans*

Le recensement de 2008 met en évidence une population plus jeune que les moyennes locales et départementales.

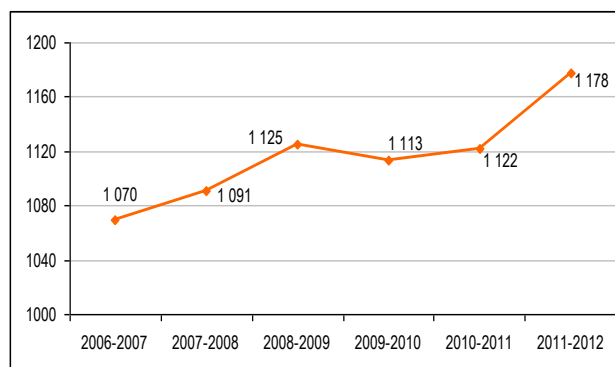
| Nombre d'habitants en 2008   | Moins de 20 ans | Plus de 60 ans | Indice de jeunesse |
|------------------------------|-----------------|----------------|--------------------|
| <b>Languidic</b>             | 1942            | 1469           | 1,32               |
| <b>Lorient Agglomération</b> | 43 347          | 46 956         | 0,92               |
| <b>Morbihan</b>              | 168 541         | 180 734        | 0,93               |

## Evolution de la population par grandes tranches d'âge entre 1999 et 2008



## Effectifs scolaires

|                  | 2006<br>2007 | 2007<br>2008 | 2008<br>2009 | 2009<br>2010 | 2010<br>2011 | 2011<br>2012 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ECOLE PUBLIQUES  | 377          | 385          | 389          | 379          | 391          | 398          |
| ECOLE PRIVEE     | 427          | 447          | 466          | 463          | 463          | 488          |
| COLLEGE          | 266          | 259          | 270          | 271          | 268          | 292          |
| <b>TOTAL</b>     | <b>1070</b>  | <b>1091</b>  | <b>1125</b>  | <b>1113</b>  | <b>1122</b>  | <b>1178</b>  |
| <b>EVOLUTION</b> |              | <b>+2%</b>   | <b>+3,1%</b> | <b>-1,1%</b> | <b>+0,8%</b> | <b>+5%</b>   |



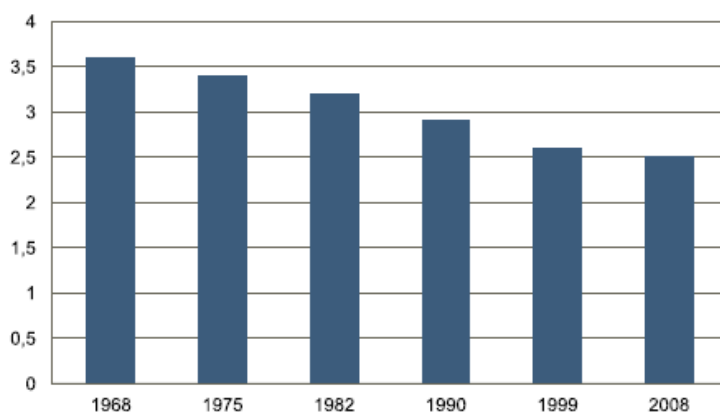
Mis à part en 2009, on observe une hausse constante des effectifs scolaires, ce qui confirme que la population languidicienne est une population composée de jeunes ménages avec enfants.

### c) UNE STRUCTURE FAMILIALE SE RAPPROCHANT DES MOYENNES LOCALES

On assiste, depuis 1968, à une diminution de la taille moyenne des ménages (communautés vivant dans le même logement), pour atteindre en 1999, une taille de 2,6 personnes par ménage puis de 2,5 en 2008.

Cette évolution est observée de façon similaire à l'échelle nationale, elle n'est donc pas spécifique à Languidic.

Evolution de la taille moyenne des ménages à Languidic depuis 1968



| Taille moyenne des ménages | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|
| Languidic                  | 3,4  | 3,2  | 2,9  | 2,6  | 2,5  |
| Lorient Agglomération      | 3    | 2,8  | 2,6  | 2,3  | 2,1  |
| Morbihan                   | 3,1  | 2,8  | 2,6  | 2,4  | 2,2  |

Les ménages de Languidic sont de taille supérieure à la moyenne locale mais, comme ailleurs, un phénomène de décohabitation est observé.

Pour autant, la population de Languidic reste plutôt familiale au regard de la population de l'ensemble de l'agglomération lorientaise.

#### Familles avec enfants âgés de moins de 25 ans

| Nbre d'enfants | 1999         | 2008         |
|----------------|--------------|--------------|
| 0              | 744 (41,5 %) | 1004 (48 %)  |
| 1              | 380 (21,2 %) | 383 (18,3 %) |
| 2              | 452 (25,2 %) | 487 (23,3 %) |
| 3              | 188 (10,5 %) | 177 (8,5 %)  |
| 4 et +         | 28 (1,6 %)   | 40 (1,9 %)   |

48% des familles n'ont pas d'enfant domicilié à l'adresse familiale en 2008 (52,2 % des familles du Morbihan et 51 % pour Lorient Agglomération). Le nombre de couples sans enfants est en augmentation à Languidic, même s'il reste inférieur aux moyennes locales.

Notons que si le nombre global de familles augmente de 16,6 % entre 1999 et 2008, celui des familles sans enfant augmente de 34,9 %.

La réduction de la taille moyenne des ménages comme celle du nombre d'enfants par famille (vivant à l'adresse familiale) expliquent la décohabitation.

#### d) SYNTHÈSE

En croissance depuis 1975, la population de Languidic connaît un regain de croissance depuis 1999 (+1,4% par an).

La population est relativement jeune : le solde naturel est assez important, les naissances sont supérieures aux décès et l'apport annuel de population reste le moteur de la croissance démographique de Languidic. Les effectifs scolaires sont en constante augmentation, sont la traduction de cette arrivée de jeunes ménages sur la commune, attirés par la situation géographique de la commune aux portes de l'agglomération lorientaise.

Comme ailleurs, la structure de la famille et du ménage évolue.

Les types de logements et d'équipements publics proposés doivent tenir compte de cette structuration de la population.

## 2. HABITAT : UN HABITAT PAVILLONNAIRE, RECENT, SPACIEUX ET DE BONNE QUALITE

### a) EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

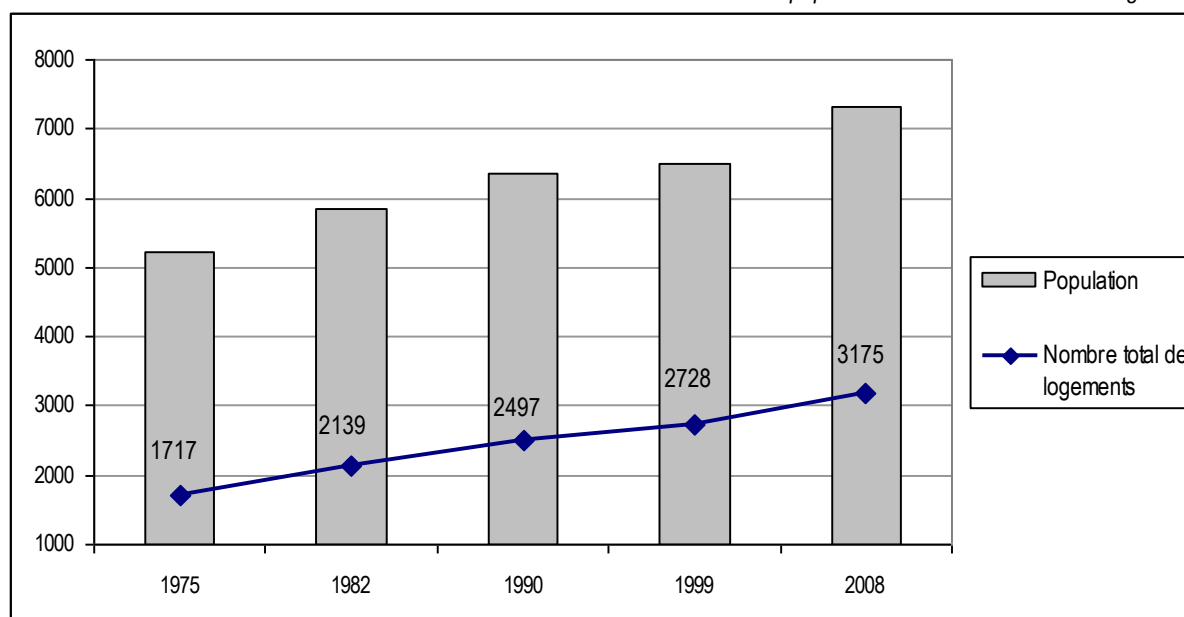
On observe une croissance régulière du nombre total de logements depuis 1975, pour composer un parc total de 3175 logements en 2008.

Avec 447 logements supplémentaires entre 1999 et 2008 correspondant à 50 logements par an, le parc de logements de Languidic connaît un regain de croissance après le ralentissement constaté entre 1990 et 1999 (26 logements par an entre 1990 et 1999, contre 52 logements par an entre 1975 et 1990).

|      | Résidences principales % | Résidences secondaires % | Logements vacants % | Parc total |
|------|--------------------------|--------------------------|---------------------|------------|
| 1975 | 89,9                     | 3,6                      | 6,5                 | 1 717      |
| 1982 | 86,3                     | 3,8                      | 9,9                 | 2 139      |
| 1990 | 87,0                     | 6,0                      | 7,0                 | 2 497      |
| 1999 | 90,1                     | 5,7                      | 4,2                 | 2 728      |
| 2008 | 91,1                     | 4,4                      | 4,5                 | 3 175      |

Le taux de logements secondaires est assez faible et connaît même une décroissance depuis 1990.

Evolution de la population et du nombre total de logements



### b) CARACTERISTIQUES DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

#### Typologie des logements : une très grande majorité de maisons individuelles

A Languidic, le parc de résidences principales est composé dans une très forte proportion de maisons individuelles, notamment en comparaison avec les valeurs recensées sur la communauté d'agglomération du Pays de Lorient.

La proportion de maisons individuelles est d'ailleurs en hausse par rapport à 1999 où l'on en recensait 91,3% sur le territoire communal.

|                       | Maisons % | Appartements % |
|-----------------------|-----------|----------------|
| Languidic             | 92,4      | 6,5            |
| Lorient Agglomération | 58,7      | 39,7           |
| Morbihan              | 73,7      | 24,2           |

### Taille des résidences principales : la prédominance des grands logements

Le parc des résidences principales est composé de 1 676 logements de 5 pièces ou plus.

| Nombre de pièces       | 1999 | 2008 |
|------------------------|------|------|
| 1 pièce en %           | 3,7  | 1,4  |
| 2 pièces en %          | 9,8  | 8,1  |
| 3 pièces en %          | 12,1 | 11,8 |
| 4 pièces en %          | 23,1 | 20,7 |
| 5 pièces ou plus en %  | 51,3 | 58   |
| Nombre moyen de pièces | 4,5  | 4,8  |

Sur la période 1999-2008, la part de grands logements est en augmentation.

### Statut des occupants : un fort taux de propriétaires

Le parc de logement languidicien est principalement occupé par ses propriétaires qui représentent 78% des occupants.

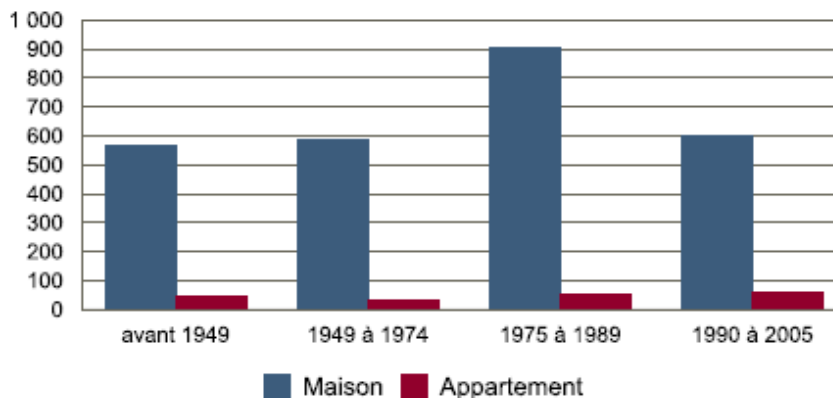
| Statut            | Languidic |           | Lorient Agglomération | Morbihan  |
|-------------------|-----------|-----------|-----------------------|-----------|
|                   | 1999 en % | 2008 en % | 2008 en %             | 2008 en % |
| Propriétaire      | 73,6      | 78        | 61,1                  | 67,8      |
| Locataire         | 21,7      | 20,3      | 37,6                  | 30,6      |
| Logé gratuitement | 4,7       | 1,7       | 1,3                   | 1,6       |

En outre, les logements sont occupés, pour 58,2% d'entre eux, depuis plus de 10 ans par les mêmes résidents.

## Age des logements : un parc de logements qui s'est surtout développé après la seconde guerre mondiale

Le parc de logements est de construction relativement récente, près de 80 % des logements ont moins de 60 ans.

Résidences principales à Languidic selon le type de logements et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2006.

### c) ANALYSE DE LA VACANCE

En 2008, le taux de vacance des logements à Languidic s'élève à 4,5% du parc de logements, soit 144 logements.

Un taux de vacance de l'ordre de 5% sur l'ensemble d'une commune permet d'assurer une bonne fluidité du marché.

Ce taux est légèrement inférieur à celui observé sur le territoire de Lorient Agglomération (5,0%) et du Morbihan (5,7%).

### d) LE MARCHÉ DU LOGEMENT ET LA PRODUCTION NEUVE

|  | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Nombre de Permis de Construire</b>    | 121  | 112  | 120  | 117  | 111  | 125  | 99   | 103  | 109  | 135  | 114  |
| <b>Nombre de nouveaux logements</b>      | 52   | 54   | 53   | 53   | 43   | 47   | 29   | 40   | 59   | 78   | 66   |
| <b>Nombre de Déclarations de Travaux</b> | 100  | 91   | 74   | 101  | 116  | 107  | 102  | 136  | 111  | 159  | 152  |
| <b>DIA</b>                               | 63   | 62   | 61   | 77   | 57   | 63   | 60   | 76   | 38   | 80   | 65   |

(Source : commune de Languidic)

Le nombre important sur plusieurs années des Déclarations de Travaux (DT) et des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) indique un marché foncier assez vivace, un entretien accru des patrimoines

privés et un recours un peu plus important des accédants aux logements d'occasion. Sans doute est-ce pour certains un moyen un peu moins onéreux d'accéder à la propriété dans une commune qui a vu, comme ailleurs sur le territoire, les prix fonciers subir une forte inflation depuis quelques années.

**e) CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, les logements sociaux représentent 7,2 % du nombre des résidences principales.

**f) SYNTHÈSE**

Les caractéristiques des logements de Languidic témoignent de leur bonne qualité, mais aussi d'un manque de diversification du logement qui répond sans doute mal à une demande de produits plus petits, en location, notamment sociale, éventuellement équipés pour le handicap, à destination d'une population plus jeune, au démarrage de son parcours résidentiel, disposant de revenus plus modestes, ou de personnes âgées, seules ou en couple.

La population languidicienne est principalement composée de propriétaires occupant leur logement.

Le rythme de constructions neuves reste important.

Les taux de logements vacants et de résidence secondaire sont assez stables et relativement bas.

### 3. DONNEES SOCIALES

#### a) LE CHOMAGE

|                               | Languidic     | Lorient Agglomération | Morbihan         |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|
| Population totale (1/01/2009) | 7 521         | 191 555               | 739 144          |
| Demandeurs d'emploi           | 427 soit 5,7% | 12 990 soit 6,8%      | 43 864 soit 5,9% |
| Moins de 25 ans               | 17,8%         | 18,7%                 | 17,7%            |
| 25/49 ans                     | 60,2%         | 63%                   | 63,6%            |
| + 50 ans                      | 22%           | 18,4%                 | 18,7%            |
| Femmes                        | 54,8%         | 51,8%                 | 52,9%            |
| Hommes                        | 45,2%         | 48,2%                 | 47,1%            |
| Longue durée                  | 38,6%         | 38,6%                 | 35,4%            |

Source : pôle emploi, Dares, Statistiques du marché du travail au 31 décembre 2010

Fin 2010, Languidic dénombre 427 demandeurs d'emploi, soit 5,7% de sa population totale.

Les 25/49 ans représentent la majorité des demandeurs d'emploi (60,2%). Près de 40% des demandeurs d'emploi sont des chômeurs de longue durée. Enfin, les femmes constituent la majorité des demandeurs d'emploi (54,8%).

#### b) NIVEAU DE REVENU ET POTENTIEL FISCAL PAR HABITANT

|                               | Languidic |                     | Lorient Agglomération |                     | Morbihan |                     |
|-------------------------------|-----------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------|---------------------|
|                               | 2008      | Evolution 2006-2008 | 2008                  | Evolution 2006-2008 | 2008     | Evolution 2006-2008 |
| Impôt moyen                   | 464       | -34,5%              | 852                   | -10,6%              | 795      | -13,8%              |
| Foyers fiscaux non imposables | 48,5%     | -0,6                | 47,7%                 | 0,2                 | 48,1%    | -0,2                |

Le revenu imposable net moyen situe la population languidicienne en dessous de la moyenne départementale et la classe parmi les moins imposées des communes de la communauté d'agglomération du Pays de Lorient.

## 4. DYNAMISME ECONOMIQUE

### a) CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

Population active totale : 3 465 personnes, soit 47,2% de la population (2 937 en 1999, soit 45,3 % de la population totale).

Conformément aux tendances sur les références Lorient Agglomération et Morbihan, la population active poursuit une faible croissance par rapport à la population totale.

#### Indicateur de concentration d'emploi

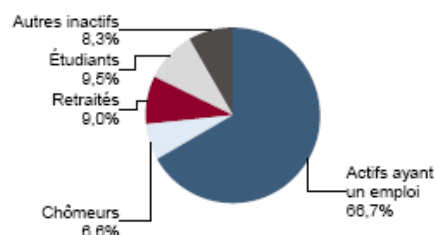
Il est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Celui-ci diminue d'environ 15% à Languidic entre 1999 et 2008, alors qu'il augmente de 2,4% dans l'ensemble de l'agglomération du Pays de Lorient.

|      | Languidic | Lorient Agglomération | Morbihan |
|------|-----------|-----------------------|----------|
| 1999 | 87,6      | 104,8                 | 96,8     |
| 2008 | 72,8      | 107,2                 | 96,9     |

#### Actifs ayant un emploi

| % de la population de 15 à 64 ans | 1999  | 2008  |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Languidic                         | 62,5% | 66,7% |
| Lorient Agglomération             | 56,1% | 60,1% |
| Morbihan                          | 59,9% | 63,7% |



#### Catégories socioprofessionnelles

| Catégories socioprofessionnelles                  | 1999        | % population active              | 2008        | % population active              |
|---|-------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|
| Agriculteurs exploitants                          | 272         | 9,3%                             | 192         | 5,5% ↘                           |
| Commerçants, artisans, chefs d'entreprise         | 168         | 5,7%                             | 149         | 4,3% ↘                           |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 128         | 4,4%                             | 204         | 5,9% ↗                           |
| Professions intermédiaires                        | 520         | 17,7%                            | 686         | 19,8% ↘                          |
| Employés  | 705         | 24%                              | 828         | 23,9% →                          |
| Ouvriers  | 1096        | 37,3                             | 1398        | 40,3% ↗                          |
| Population active totale                          | <b>2937</b> |                                  | <b>3465</b> |                                  |
| Demandeurs d'emploi                               | 282         | 9,7 %                            | 305         | 9 %                              |
|   | <b>1999</b> | <b>% de la population totale</b> | <b>2008</b> | <b>% de la population totale</b> |
| Retraités   | 1244        | 19,2%                            | 1552        | 21,2%                            |
| Sans activité professionnelle                     | 1080        | 16,6%                            | 853         | 11,6 %                           |
| Elèves et étudiants (15 ans et +)                 | 484         | 7,5 %                            | 441         | 6,0 %                            |

Ouvriers et employés sont les professions qui dominent à Languidic (64,2% en 2008). Ces mêmes professions représentent 56,9 % des actifs du Morbihan et 56,3 % de ceux de Lorient Agglomération.

La réduction importante du nombre d'actifs agricoles est la poursuite d'un processus enclenché depuis des années. Cette situation ne signifie pas une baisse du même niveau des activités agricoles, mais plus un mode d'organisation et de production différent.

### Statut professionnel

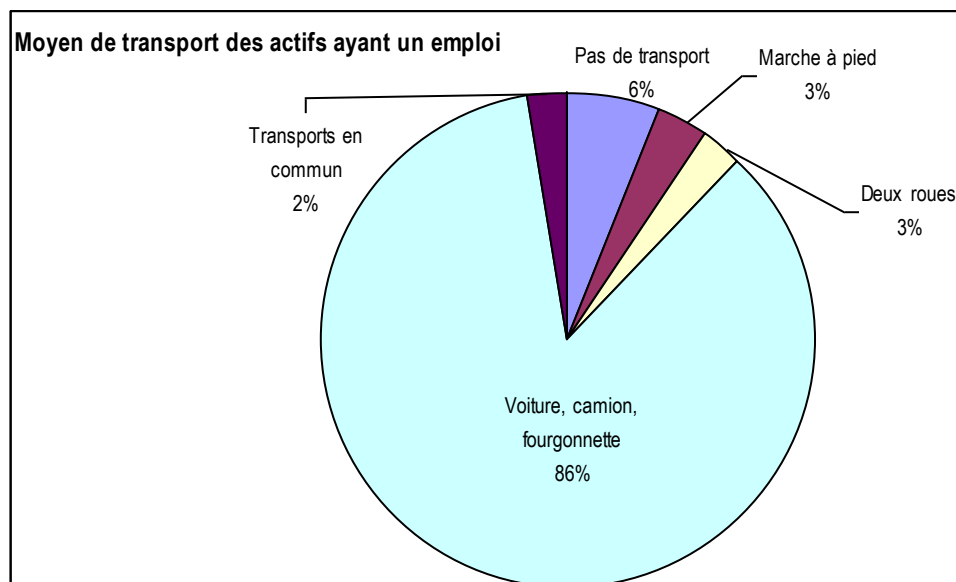
Sur une population de 3 107 personnes ayant un emploi sur Languidic, 85,3% sont salariés et 18,1% sont à temps partiel (18,5% sur Lorient Agglomération, mais 17% dans le Morbihan).

Le taux de salarisation des actifs languidiciens se situe au niveau des moyennes départementales (85,2%) et en dessous des moyennes de Lorient Agglomération (88,4%).

### Où travaillent les Languidiciens ?

Il est à noter que 32,5 % des actifs de la commune y travaillent. Ils sont 37,3 % sur Lorient Agglomération, 35,1 % dans le Morbihan. A Languidic conformément aux tendances des références locales, ce pourcentage a diminué depuis 1999, passant de 41,9 à 32,5.

Ainsi, 67,5% des actifs de Languidic travaillent ailleurs, pour l'essentiel dans l'agglomération lorientaise.



La grande majorité des actifs ayant un emploi utilise la voiture pour se rendre à son travail (86%).

### b) CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI PROPOSE SUR LA COMMUNE

2 235 emplois sont proposés à Languidic en 2008 (2 271 en 1999, soit -1,6% en 9 ans), dont 1 832 salariés (1 843 en 1999), occupés à 41,9 % par des femmes et en temps partiel pour 13,9 %.

1 095 emplois étaient occupés par des Languidiciens en 1999 (48,2 %), 1 009 en 2008 (45,1 %).

### Emplois par secteur d'activité

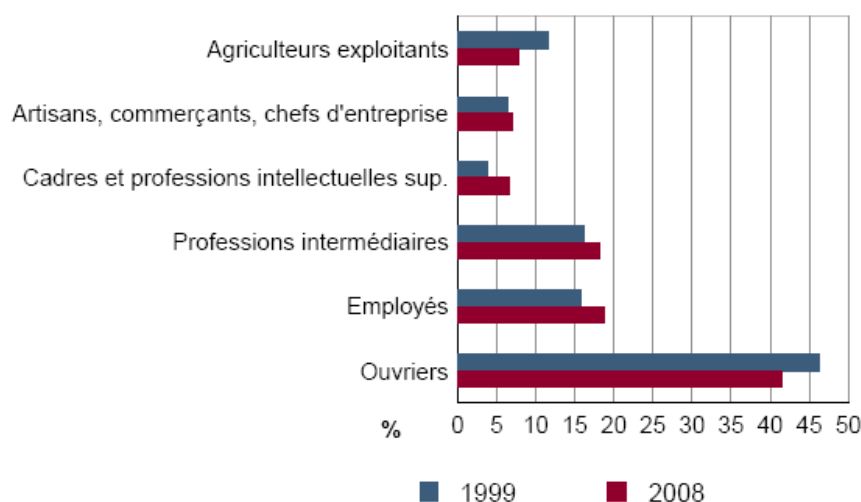
| Secteur d'activité | Languidic % | Evolution / 1999 | Lorient Agglomération % | Evolution / 1999 | Morbihan % | Evolution / 1999 |
|--------------------|-------------|------------------|-------------------------|------------------|------------|------------------|
| Agriculture        | 9,8         | -26,1%           | 1,6                     | - 20,5%          | 5,0        | - 21,6%          |
| Industrie          | 35,4        | -16,6 %          | 14,8                    | - 5,2 %          | 16,9       | + 0,2%           |
| Construction       | 8,1         | + 42,3 %         | 7,6                     | + 37,2 %         | 8,6        | + 39,7%          |
| Tertiaire          | 46,6        | + 13,3 %         | 75,9                    | + 13,7 %         | 69,5       | + 21,4%          |
| Total              |             | -1,6%            |                         | + 11%            |            | + 15,4%          |

L'importance du secteur industrie à Languidic est notable. Notons également l'augmentation sensible des emplois de la construction (tendance identique sur l'ensemble du département).

### Emplois par catégories socioprofessionnelles

Les emplois de la commune se répartissent de la manière suivante :

| CSP 2008   | Languidic | Lorient Agglomération % | Morbihan % |
|--|-----------|-------------------------|------------|
| <b>Agriculteurs</b>                              | 179 7,9%  | 0,9 %                   | 3,7%       |
| <b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b> | 161 7,1%  | 6,4 %                   | 7,5%       |
| <b>Cadres sup. professions intermédiaires</b>    | 151 6,7%  | 12,1%                   | 10,3%      |
| <b>Employés</b>                                  | 427 18,8% | 26,0%                   | 22,9%      |
| <b>Ouvriers</b>                                  | 943 41,5% | 29,8 %                  | 28,1 %     |



On ne note pas de divergences importantes entre la répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles et celle des emplois proposés : ainsi 60,3% des emplois proposés sur Languidic concernent des postes d'employés ou d'ouvriers et 64,2% des Languidiciens ayant un emploi occupent ce même type de poste.

### Démographie des entreprises (hors agriculture)

**289 établissements** économiques sont implantés sur le territoire communal au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

| Secteurs d'activités                               | Nombre     | Nombre de salariés |
|--|------------|--------------------|
| <b>Industrie</b>                                   | 32         | 571                |
| <b>Construction</b>                                | 57         | 519                |
| <b>Commerce, transports, services divers</b>       | 166        | 339                |
| <b>Administration, enseignement, santé, social</b> | 34         | 3568               |
| <b>Ensemble</b>                                    | <b>289</b> | <b>4997</b>        |

Source : INSEE / Sirène

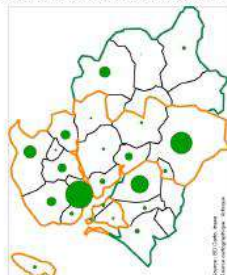
Avec un taux moyen de 15,9 % de création d'entreprises pour l'année 2010, Languidic se situe au niveau des moyennes locales (15,3% pour Lorient Agglomération et 15,2 % pour le département). Ces créations se concentrent dans les activités commerciales et de construction.

Ces 289 établissements sont surtout de petite taille, 19 seulement ont plus de 20 salariés, dont 8 plus de 50, 207 n'ont pas de salarié (62%).

Languidic se situe au 8<sup>ème</sup> rang pour la création d'emplois entre 2000 et 2008 dans le Pays de Lorient (Audelor 2009).

La commune constitue le second pôle du Pays de Lorient dans le domaine de l'agroalimentaire après Lorient.

#### Agroalimentaire : 3 000 emplois



Secteur (\*) très concentré dans 5 communes (81 % du total Pays) : Lorient, Languidic, Kervignac, Guidel, Plouay.

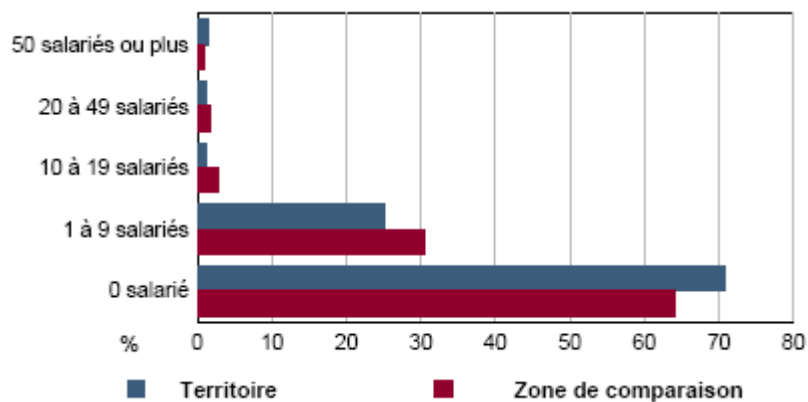
### Les principales entreprises privées de Languidic (10 salariés et +)

Source : CCI du Morbihan 2009

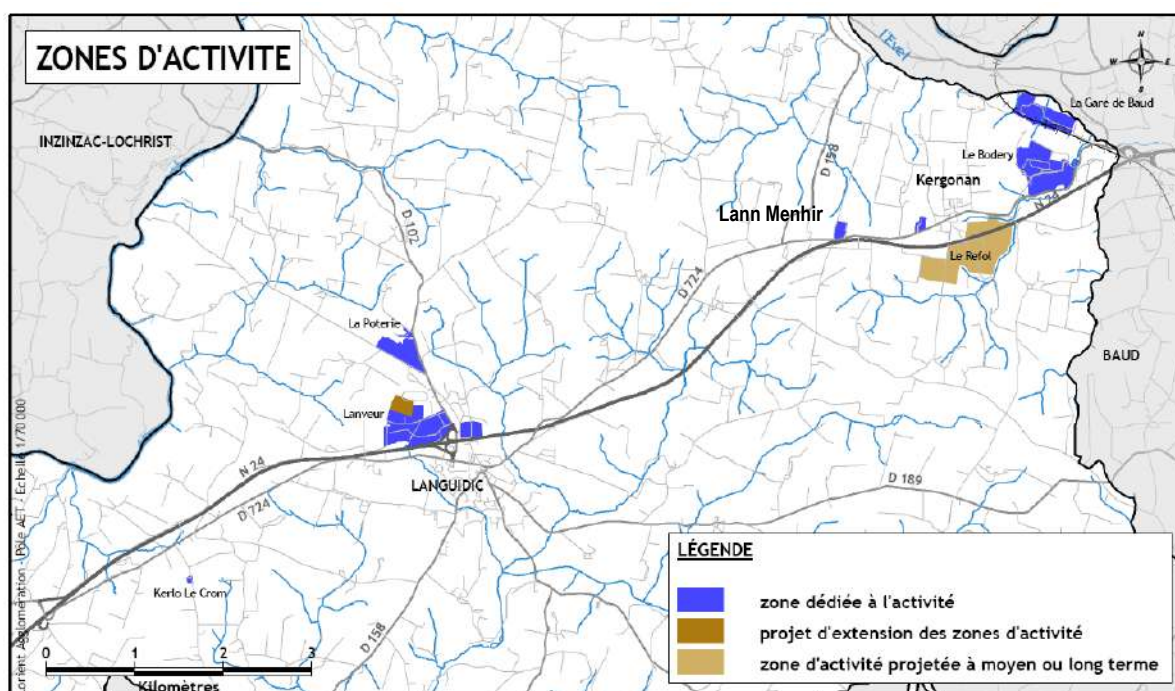
#### Activités industrielles

| Activité  | Nom                              | Adresse            | Nombre de salariés |
|---|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Transformation de viande de volaille                    | SOCALYS                          | Moulin de Baudry   | 500 à 1 000        |
| Fabrication d'aliments pour bétail                      | NUTREA                           | Gare de Baud       | 100 à 200          |
| Fabrication de menuiseries en plastique                 | Morbihannaise de fermeture       | ZI La Poterie      | 50 à 100           |
| Fabrication de produits en céramique                    | Bretagne Céramiques Industrie    | ZI La Poterie      | 50 à 100           |
| Commerce de gros : céréales et alimentation pour bétail | PRIMEX                           | Gare de Baud       | 50 à 100           |
| Commerce de gros : volailles et gibier                  | UKL Arrée                        | ZA de Lanveur      | 50 à 100           |
| Activités de sécurité privée                            | Options Sécurité Securiteam      | Rue du Commerce    | 50 à 100           |
| Fabrication de menuiseries en plastique                 | Vendôme Menuiseries              | ZA de Lanveur      | 20 à 50            |
| Transport routier de fret                               | AB Transit Course                | ZA de Lanveur      | 20 à 50            |
| Ambulance   | Ambulances Le Galèze             | Route de Fetembert | 20 à 50            |
| Commerce de gros : volailles et gibier                  | GOVADIS                          | Rue du Commerce    | 20 à 50            |
| Supermarché   | Kerven Intermarché               | ZAC de Poulvern    | 20 à 50            |
| Transports par cars                                     | SARL des Cars Rougé              | ZA de Lanveur      | 20 à 50            |
| Débit de boisson  | Joncour R – Cap 3000             | St Germain         | 11 à 20            |
| Commerce de matériel médical                            | Lanveur Matériel Médical         | ZA de Lanveur      | 11 à 20            |
| Fabrication de machines                                 | Hydramat                         | ZA de Lanveur      | 11 à 20            |
| Elevage de volailles                                    | SARL Agri Volailles              | Rue des Fleurs     | 11 à 20            |
| Menuiserie métallerie                                   | SARL Guichard                    | ZA de Lanveur      | 11 à 20            |
| Terrassement  | Saillé                           | Mané Coët          | 11 à 20            |
| Transport routier de fret                               | Soc Nouvelle des Transports Audo | ZA de Lanveur      | 10                 |

## La taille des établissements



## c) LES SITES D'ACCUEIL D'ENTREPRISES EXISTANTS

**Les Zones d'activités :**

Languidic dispose de plusieurs zones d'activités installées sur son territoire :

- **Lanveur**, la plus importante, se situe à proximité du centre bourg de Languidic. Elle est directement accessible par la RN 24 et bénéficie d'un effet vitrine attractif sur cet axe Rennes-Lorient. Bien qu'il soit en secteur rural, ce site d'une superficie d'environ 30 hectares est directement desservi par un échangeur qui le conforte dans une cohérence territoriale à vocation mixte industrielle, commerciale et artisanale. Des surfaces restent disponibles et des possibilités d'extension existent.
- **La Poterie**, sur la route D 102 reliant Languidic à Plouay, regroupe principalement des entreprises de type industries. Elle compte 4 établissements dont l'important établissement Bretagne Céramique Industrie. Cette zone d'activités ancienne est peu aménagée ; excentrée par rapport au bourg, elle abrite également des zones humides qui seront prises en compte.
- **Lann Menhir** : un abattoir est installé sur cette petite zone qui sera confortée au P.L.U.
- **Kerlo Le Crom** : une entreprise d'échafaudages est installée sur cette petite zone qui sera confortée au P.L.U..
- **Gare de Baud et Moulin du Baudry**, situées entre Kergonan et Baud, accueillent principalement des entreprises du secteur agro-alimentaire. Implantées sur 40 hectares, elles comptent principalement de grosses installations du groupe Gastronomes (un abattoir de volailles, Socalys), et du groupe Nutrèa (fabrique d'aliments du bétail).
- **Kergonan**, cette petite zone est enclavée dans le village. Son avenir est lié à celui des activités agroalimentaires qui y sont implantées.
- **Le Refol**, à Kergonan, en bordure de la RN 24. Cette zone, déclarée d'intérêt communautaire est destinée aux implantations de grandes unités, en agroalimentaire ou en logistique notamment.

## **Schéma directeur des zones d'activités élaboré par Lorient Agglomération (2011)**

En 2009, Lorient Agglomération a souhaité lancer l'élaboration d'un schéma directeur des zones d'activités.

Sur le territoire de Lorient Agglomération, les zones d'activités représentent 791 hectares occupés sur une surface totale de 1260 ha (toutes zones confondues). Les zones d'activités communautaires représentent aujourd'hui 90 ha soit 7 % du total des zones.

Des analyses statistiques (foncier économique et locaux d'activités construits) et une enquête qualitative ont mis en évidence un certain nombre de caractéristiques de la demande des entreprises du Pays de Lorient en matière de foncier économique.

L'examen de l'offre de foncier économique sur la communauté d'agglomération au regard du volume et des caractéristiques de la demande met en évidence les 4 points suivants :

- Un risque de pénurie dans les années à venir. Aujourd'hui, les disponibilités immédiates (42 ha sur Lorient Agglomération) sont relativement limitées compte tenu du volume de la demande observée (14 ha par an, soit une progression annuelle de 1,8 % à 2 %). Elles sont, de plus, relativement éparpillées entre différents sites et faibles sur la zone la plus attractive (Kerpont). Il est donc nécessaire de lancer rapidement l'aménagement de nouvelles zones d'activités pour diminuer la tension sur le marché et être en mesure de répondre aux besoins des entreprises.
- Des zones potentiellement disponibles équivalentes en surface à 10 ans de consommation foncière. Si le foncier aménagé et disponible immédiatement est rare, il n'y a pas de pénurie de foncier à vocation économique. Sur Lorient Agglomération, les zones destinées aux activités économiques dans les P.L.U. représentent en effet 222 ha d'emprise soit l'équivalent de 10 ans de consommation foncière (une partie des emprises ne peut faire l'objet d'une commercialisation : voirie, ...). De nouveaux périmètres seront toutefois à envisager pour préparer l'avenir au-delà de 2020-2025.
- La nécessité d'une politique foncière axée sur l'économie : parmi les zones à vocation économique, on compte très peu de zones dont le foncier est maîtrisé par les collectivités locales. Cette maîtrise est pourtant le préalable incontournable à l'aménagement des ZA. L'amplification de la politique foncière sur le volet économique apparaît donc comme une nécessité.
- Des niveaux de tension différents suivant les profils des besoins. L'analyse de la demande avait permis d'identifier 6 grandes familles d'entreprises selon leur type de besoin en matière de localisation. Sur le Pays de Lorient, on observe une tension plus forte pour les profils :
  - «accessibles – spacivores » qui souhaitent des parcelles importantes localisées à proximité de la 4 voies plutôt coté Est ;
  - «polarisées et commerciales » qui souhaitent être localisées au barycentre de la zone de chalandise (du Mourillon à Kerpont) ;
  - «les locales » qui souhaitent une localisation de proximité et à prix abordables.
  - Les disponibilités sont relativement plus importantes pour les profils «techno tertiaires» ou les «maritimes».

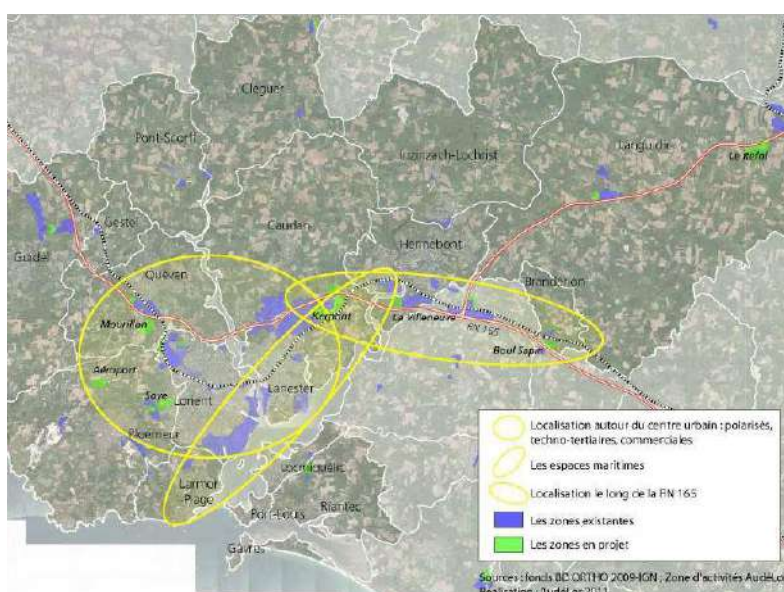
Ainsi 4 principes ont été retenus pour l'élaboration du schéma directeur des ZA :

- Favoriser l'accueil et le développement des entreprises : un volant permanent de terrains disponibles et aménagés est indispensable au développement économique du territoire et en particulier de son «économie productive». Il permet d'éviter l'évasion d'entreprises du territoire et favorise l'accueil d'entreprises extérieures
- Spécialiser les zones selon les grands profils
- S'inscrire dans les orientations et prescriptions du SCoT

- Conjuguer qualité et densité des zones : Les possibilités de site plus denses sont particulièrement nettes dans les zones artisanales, les parcs tertiaires ou les zones commerciales. Aujourd'hui, l'économie d'espace est un principe qui s'impose à tous pour des raisons de préservation des terres agricoles et de fonctionnement durable de la commune. Cette recherche d'amélioration de la densité passe à la fois par une action sur la taille des parcelles et sur l'aménagement de la zone. Cette plus grande densité doit se conjuguer avec une recherche de qualité des espaces d'activités qui est un facteur clé dans l'attractivité des zones d'activités et du territoire. Cela concerne la desserte en transports en commun, la qualité de vie, les services, l'environnement et la végétation, l'agencement et la forme du bâti...

Selon 4 orientations :

- Optimiser l'occupation des zones actuelles : améliorer la densité des futures zones, permettre l'occupation des espaces potentiellement disponibles ;
- Renforcer la maîtrise publique du foncier économique
- Répondre aux besoins des entreprises : renouvellement et aménagement de nouveaux sites



- Consolider la spécialisation des espaces portuaires

Les terres agricoles sont également des espaces économiques majeurs. Le développement des zones d'activités doit s'opérer en cohérence avec la préservation de celles-ci. Le SCoT a comme objectif de «Renforcer les espaces agricoles». Une des prescriptions précise que «Le choix de localisation des zones d'urbanisation future doit éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement...». De 1999 à 2005, les zones d'activités ne représentent toutefois qu'une faible part (moins de 20 %) de la consommation des terres agricoles sur le périmètre du SCoT.

## Le Refol à Languidic (extrait du Schéma Directeur des Zones d'Activités de Lorient Agglomération)

Vocation : **accessible spacivore**  
 Surface de l'emprise : **42 ha**  
 Surface utile potentielle : 29 ha  
 Zonage PLU : vocation économique  
 Foncier : maîtrisé par la commune, en voie d'acquisition par Cap l'Orient  
 Objectif aménagement : après 2020

Le site du Refol à Languidic est situé à 25 km de Lorient en bordure Sud de la RN 24 (Lorient-Rennes). Il est situé en face du bourg de Kergonan et à 6 km du centre de la commune.

Il s'étend sur 42 ha et le foncier est aujourd'hui détenu par la commune de Languidic.

### Vocation économique

Compte tenu de son éloignement du pôle urbain, de la proximité de la 4 voies et de la proximité des sites de Baud, Locminé et Pontivy, la vocation de la zone est « accessible spacivore » et en particulier industrie agroalimentaire. Une étude réalisée par AudéLor début 2011 a confirmé cette vocation.

Deux entreprises agroalimentaires sont d'ailleurs situées à proximité.

### Aménagement

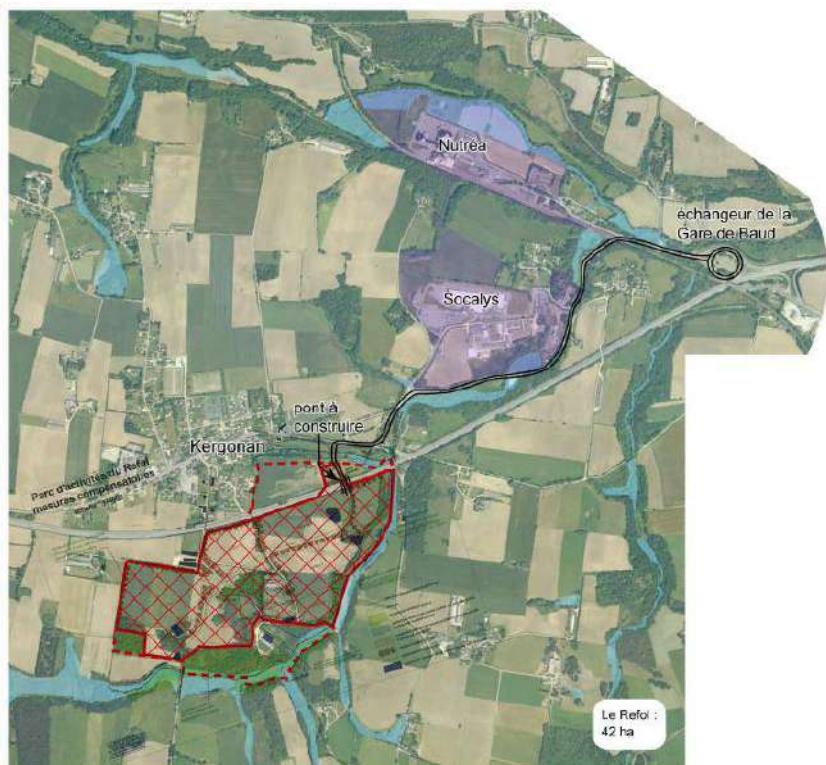
L'accès à la zone se fera par l'échangeur de Gare de Baud qui dessert déjà les 2 sites agroalimentaires voisins et le bourg de Kergonan. Un franchissement de la 4 voies est indispensable. Une station d'épuration sera également nécessaire.

Une étude paysagère et une étude d'impact ont été réalisées en 2002 et 2003.

### Mise en œuvre

La vocation agroalimentaire de la zone est confirmée. Le foncier aujourd'hui communal sera acquis par la communauté d'agglomération.

Mais, la faiblesse actuelle des projets d'implantation *ex nihilo* d'entreprises de ce secteur d'activités et l'importance des surfaces disponibles dans la commune voisine (Baud) conduisent à différer l'aménagement de cette zone. Elle constitue une opportunité pour des projets exceptionnels et une réserve de long terme.



#### d) L'AGRICULTURE

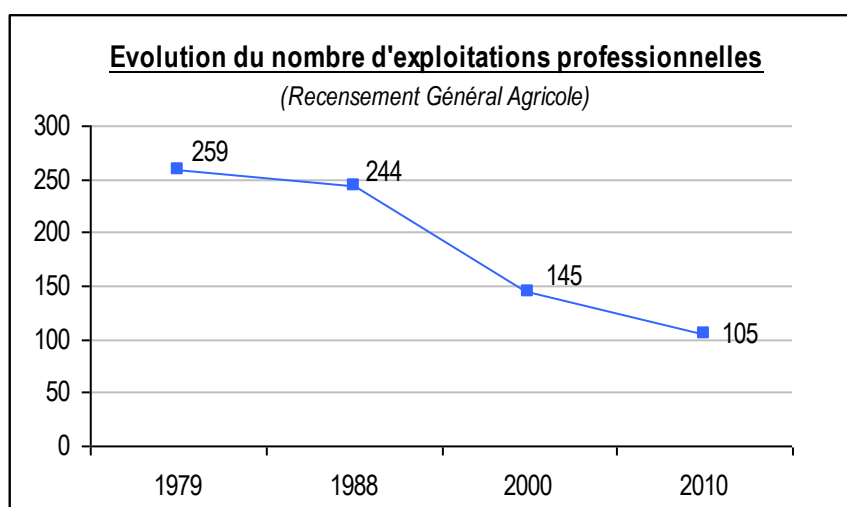
Soucieuse du devenir de cette activité marquant l'identité de Languidic, l'équipe municipale a fait réaliser à la Chambre d'agriculture, un diagnostic agricole sur son territoire en 2009-2010.

#### Données de diagnostic

##### *Les exploitations*

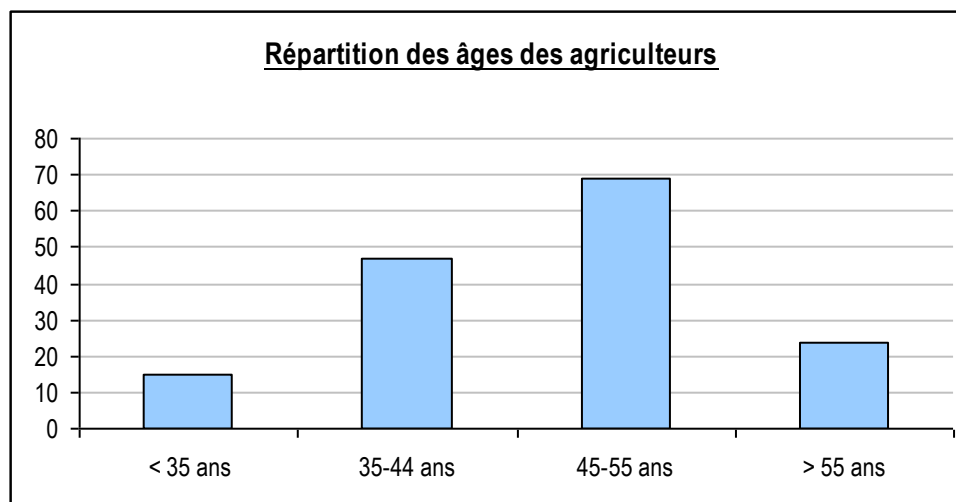
L'agriculture est une activité économique qui représente 219 emplois directs sur la commune de Languidic : 219 actifs travaillent sur 105 exploitations professionnelles (1/3 des exploitations de Lorient Agglomération).

On note aussi la présence de 18 exploitations non professionnelles, où l'activité agricole est complémentaire d'une autre activité.



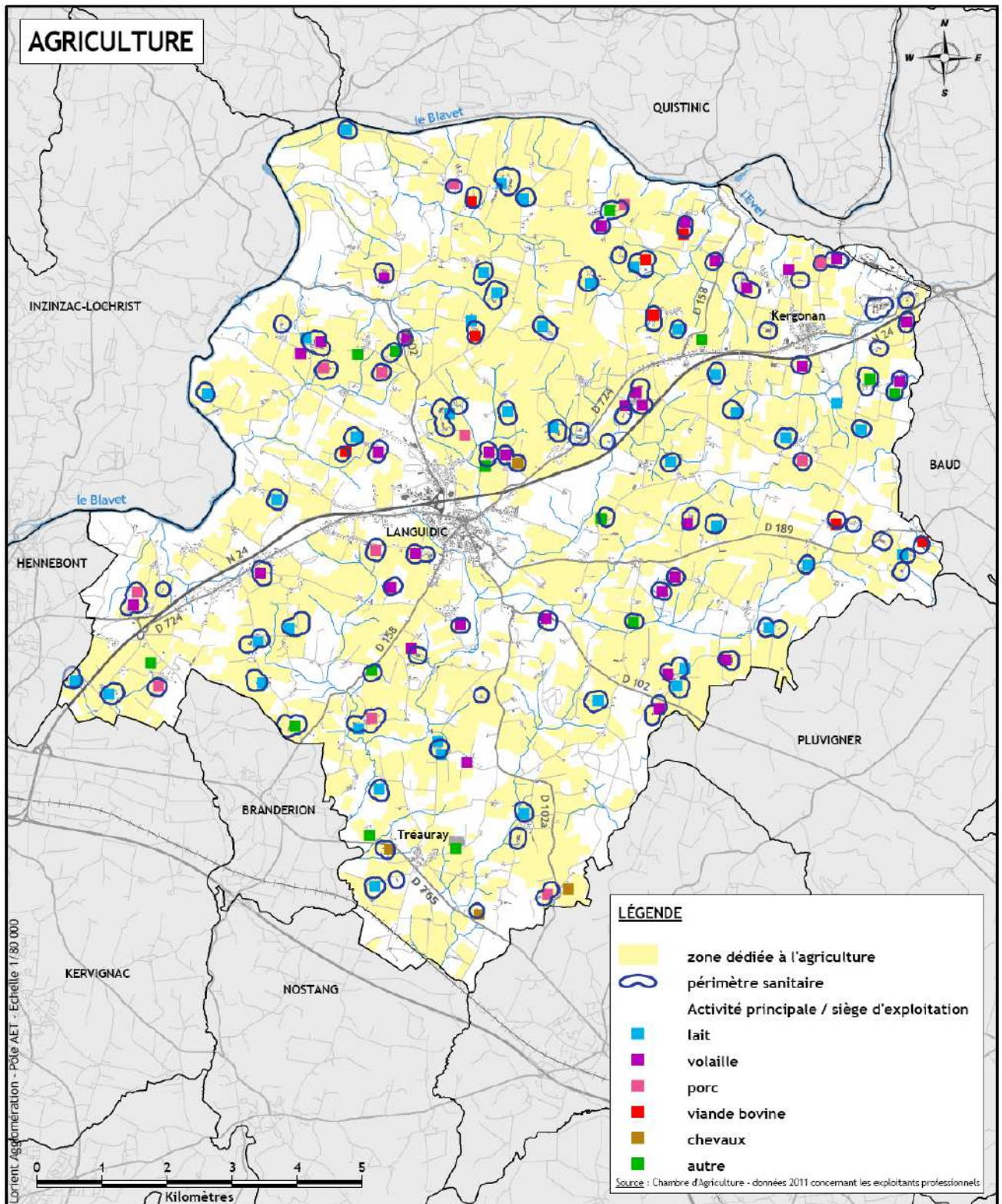
Comme sur l'ensemble du département, le nombre d'exploitations agricoles diminue sur la commune. On a, cependant, assisté à des installations d'exploitations (16 exploitations se sont installées il y a moins de 5 ans et représentent 7% des actifs).

##### *Age des agriculteurs*

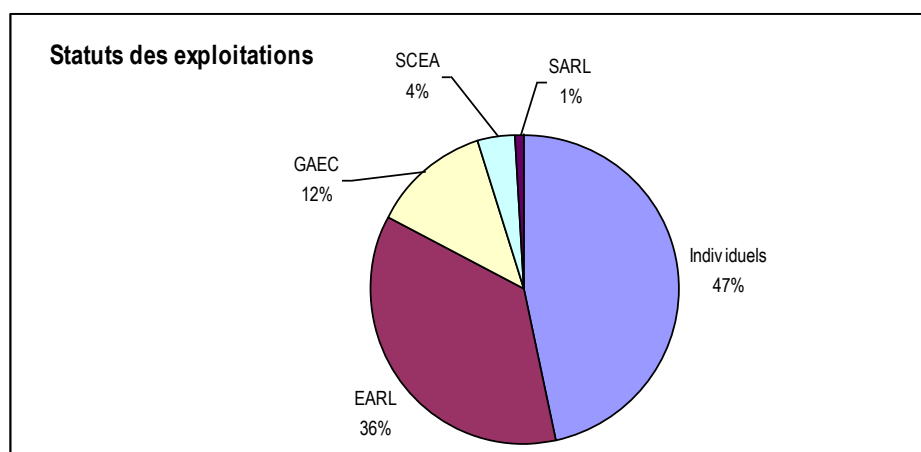


60% des agriculteurs ont plus de 45 ans et 24 agriculteurs ont plus de 55 ans, soit 14% (18% en Morbihan).

Ainsi, la question de l'avenir de ces exploitations, liée à la retraite, se pose.



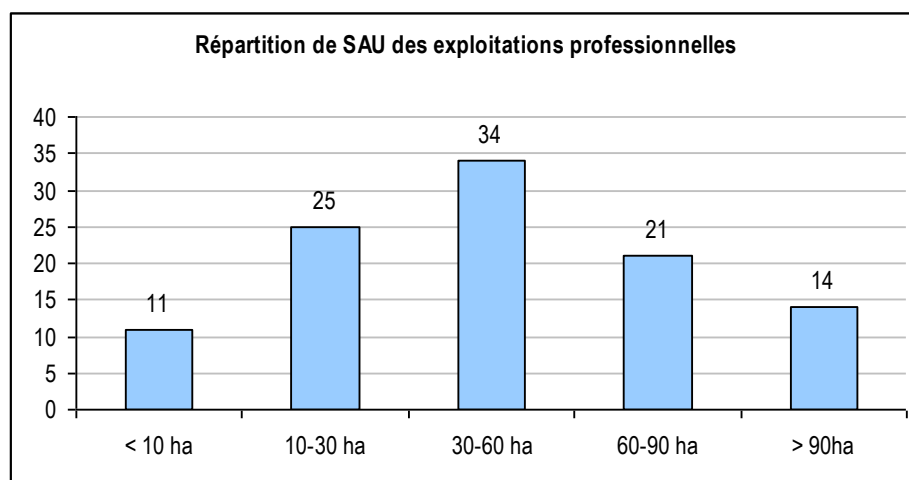
### Les statuts



L'agriculture languidicienne est professionnalisée, structurée.

### Les surfaces agricoles

L'agriculture occupe 55% de l'espace communal, soit environ 6000 hectares de surface agricole utile (SAU). La surface moyenne d'une exploitation est de 49 hectares (59 ha dans le Morbihan), mais cette moyenne recouvre de fortes disparités : en effet, certaines exploitations n'ont pas ou peu de terres (élevage avicole...).



La surface travaillée par les exploitations professionnelles est de 5 200 ha environ.

Quelques agriculteurs des communes voisines travaillent des terres sur Languidic, environ 400 ha. Les activités de loisirs (entretien, chevaux...) ou secondaires occupent 400 ha.

Les agriculteurs de Languidic travaillent 400 ha sur les communes voisines.

Les terres agricoles sont réparties sur toute la commune. Le parcellaire agricole est important et aggloméré.

Les agriculteurs sont majoritairement locataires de leurs terres (58%). Ils ne sont donc pas tous décideurs de l'avenir de ces espaces.

### Les productions agricoles

Les productions animales dominent : lait, volailles, porcs, viande. Elles sont présentes sur plus de 79% des exploitations.

- Les 36 laitiers de la commune livrent annuellement 13 370 000 litres de lait et représentent 34% de l'activité agricole.
- La commune compte 70 000 m<sup>2</sup> de poulaillers pour la production de volaille de chair (37% de l'activité agricole). Mais depuis quelques années la production de volailles est en net recul sur la commune, elle n'est plus majoritaire.
- Les ateliers porcs représentent 10 % de l'activité agricole.
- 500 bovins sont produits sur l'année.
- On note aussi la présence de 6 élevages de chevaux sur la commune.

La majorité des productions végétales est directement consommée par les animaux des élevages de la commune.

Le type d'activité agricole en place façonne le paysage et a des effets induits.

Les élevages avicoles sont répartis sur tout le territoire.

15% des exploitations font de la vente directe pour tout ou partie de leur production (à la ferme, sur les marchés, chez les grossistes, dans les grandes et moyennes surfaces...).

### **Les enjeux pour l'agriculture**

Languidic est une commune très agricole (1<sup>ère</sup> commune agricole du Pays de Lorient) en termes d'activité, d'emplois, d'espace. L'agriculture, globalement bien intégrée sur son territoire, est garante d'une activité économique locale et du maintien d'un cadre de vie agréable : elle contribue à l'entretien de l'espace et à l'attractivité de la commune. L'activité agricole languidicienne est une activité professionnelle et d'élevage, très dépendante des marchés et directement impactée par la conjoncture actuelle.

75% des agriculteurs considèrent avoir aujourd'hui des exploitations viables mais qui demanderont à être confortées.

Les agriculteurs se sont engagés dans des démarches environnementales (mise aux normes) et démarche qualité, ce sont actuellement des facteurs de pérennité.

Les plans d'épandage sont indispensables au maintien de l'activité agricole.

Les agriculteurs sont accompagnés dans le cadre des actions de bassin versant sur la Ria d'Etel.

Plus de 50 km de haies ont été plantées sur la commune.

Dans les 5 ans, 24 départs à la retraite sont prévus, c'est un enjeu important à anticiper.

### **e) TOURISME**

Située dans un secteur en transition entre une zone côtière très attractive et le centre Bretagne, d'ambiance plus rurale et patrimoniale, Languidic s'appuie sur des atouts paysagers incontestables et des manifestations locales : Vallée du Blavet, chemin de halage et pêche, camping et base nautique de Pont-Augan, site mégalithique de Kersolan, les chapelles, ...

L'office de tourisme communautaire gère la demande à partir de quelques équipements adaptés : réseau de chemins de randonnée pédestres ou cyclistes, gîtes de vacances, un terrain de camping sur la commune de Baud et une base nautique (tourisme fluvial et promenades en péniche), 3 fermes auberges, centres équestres dont le centre de testage du cheval de trait breton.

Ce secteur a des potentialités de développement importantes. La protection et la mise en valeur des espaces naturels (notamment la trame verte), du patrimoine et des sites de qualité seront une des conditions de ce développement.

**f) SYNTHÈSE**

Languidic est une commune à vocation agricole incontestable. Son agriculture est très présente et dynamique. Pour autant, une majorité d'agriculteurs est locataire de ses terres.

L'économie languidicienne est principalement à vocation agro-alimentaire et industrielle avec deux gros employeurs sur le secteur.

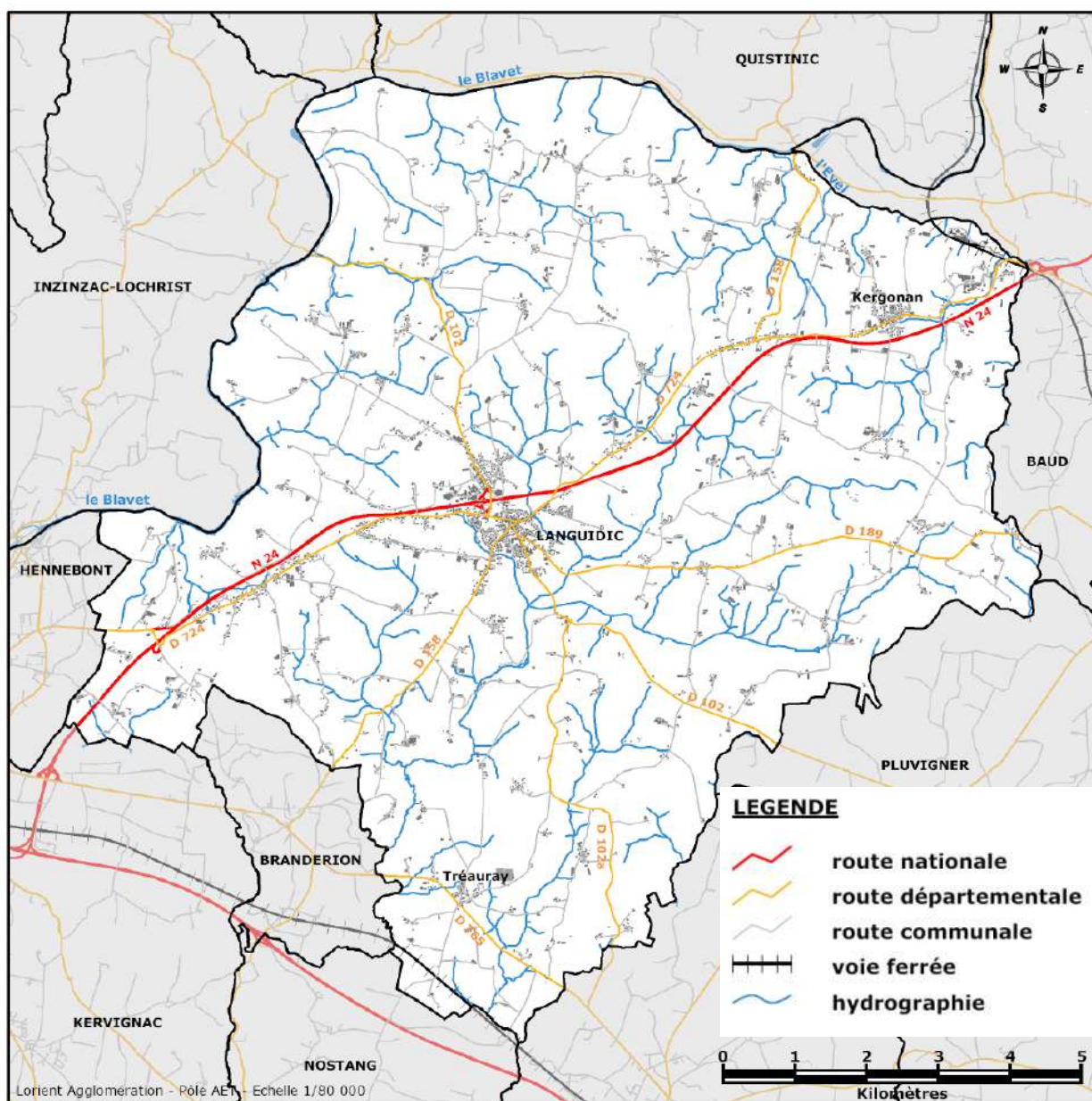
En outre, les actifs languidiciens exercent principalement des professions d'ouvriers ou d'employés, conformément aux postes proposés sur le territoire.

Il est à noter un risque de pénurie du foncier économique sur la communauté d'agglomération dans les années à venir.

## 5. DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES

### a) LES DEPLACEMENTS ROUTIERS

Languidic, commune la plus étendue du département avec ses 10 908 hectares, possède un réseau routier très important dont elle n'est pas la seule propriétaire, puisque l'Etat et le Département y interviennent par ailleurs. Elle a, quant à elle, à sa charge l'aménagement et l'entretien de la voirie communale et rurale, ainsi que les chemins d'exploitation.



La route nationale RN 24 est une des plus courtes routes nationales radiales qui a conservé son parcours depuis l'époque napoléonienne, mais qui a fait l'objet d'un aménagement intégral achevé en 1994 en voie express jusqu'à Rennes. La RN 24 traverse Languidic d'est en ouest sur environ 15 Km. C'est l'Etat qui en a la charge.

Les routes départementales, au nombre de 5 desservent Languidic sur 50 Km.

La D 158, selon un axe nord-est/sud-ouest ; la D 102, sur un axe nord-ouest/sud-est ; la D 765, qui traverse l'extrémité sud de la commune ; la D 189, du centre bourg en ramification dans toute la partie sud de la commune avec ses voies secondaires au sud de la N 24 ; et enfin la D 724, qui suit l'axe de la N 24. C'est le Département (Conseil Général) qui en a la charge et l'entretien, par l'intermédiaire de l'Agence Technique Départementale Sud-ouest.

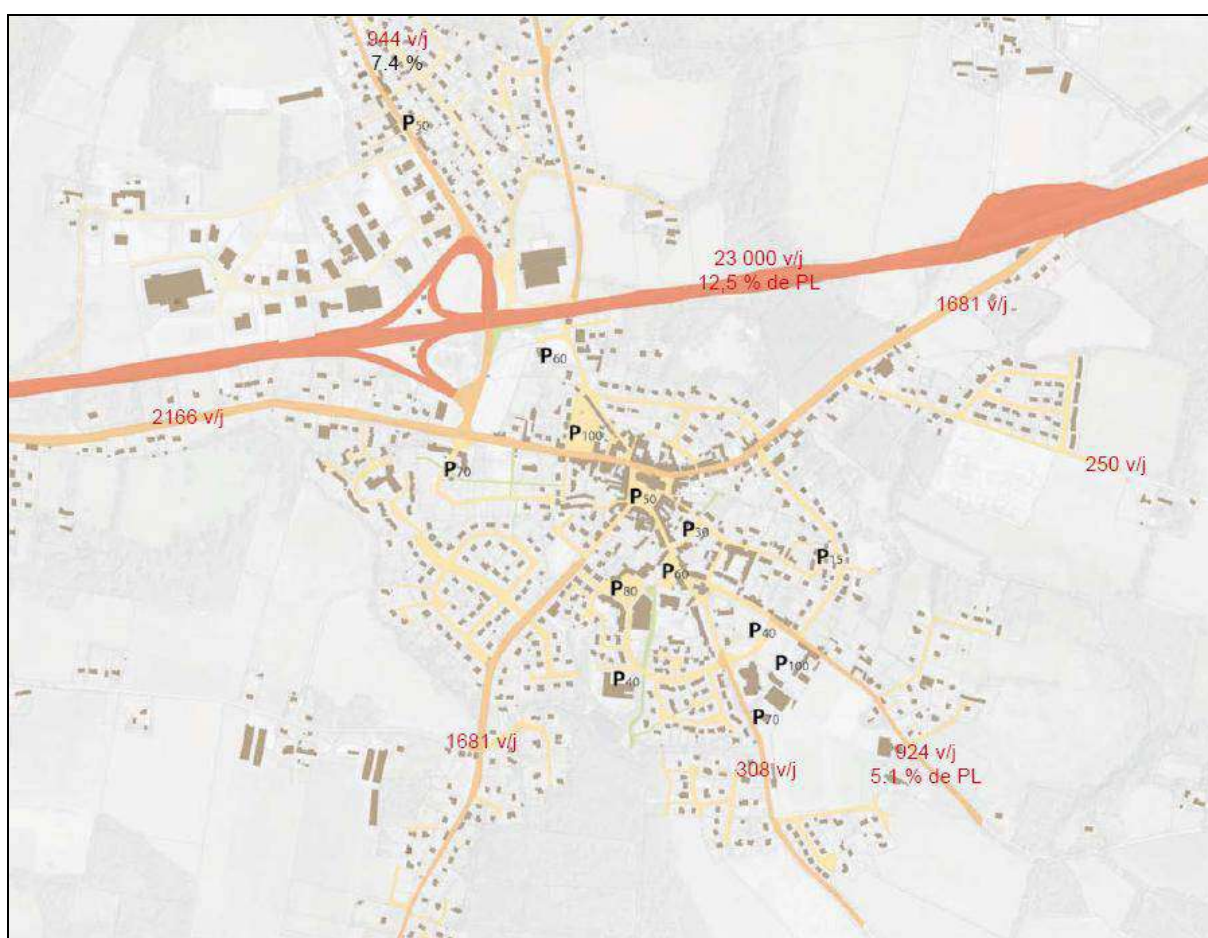
Plusieurs de ces voies (ainsi que la voie ferrée) sont classées voies bruyantes au titre des arrêtés préfectoraux du 1<sup>er</sup> décembre 2003 sur le classement sonore des infrastructures de transport pris au titre de la loi 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. La largeur des secteurs nécessitant une protection acoustique les bordant est indiquée dans le document graphique du P.L.U.

Les routes communales : Languidic dispose d'un réseau dense de voies communales (250 Km de linéaire) qui relie l'ensemble de ses hameaux, et assure un bon maillage du territoire communal. Les routes communales sont à la charge de la commune et font partie du domaine public communal.

Les chemins ruraux, appartiennent aux communes et sont affectés à l'usage du public. Ils font partie du domaine privé des communes, et sont à leur charge.

Les chemins d'exploitation, représentent à Languidic environ 100 Km (en plus des 250 Km de routes et chemins). Ces chemins sont affectés à l'usage des riverains des parcelles agricoles desservies. Ils font partie du domaine privé des communes au même titre que les chemins ruraux. L'entretien de la partie carrossable est fait par la commune ; les bas-côtés étant le plus souvent entretenus, voire fauchés par les riverains.

La commune programme chaque année entre 15 à 20 Km de revêtement de surface, le curage de fossé pour favoriser l'écoulement des eaux de pluies, des arasements, le remplacement des ponts cassés effectués par ses services techniques, afin de maintenir son réseau routier en bon état.

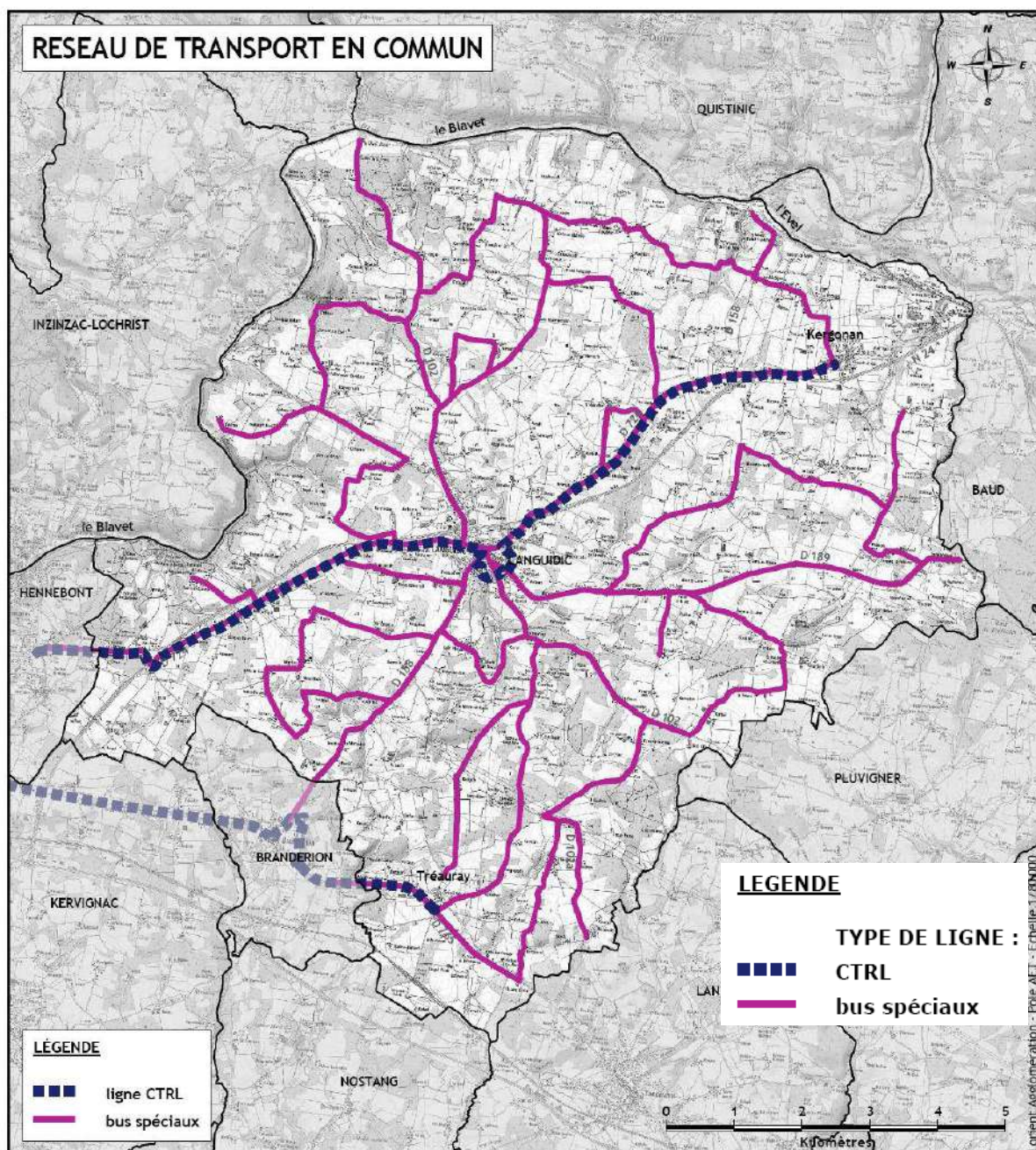


## b) LE RESEAU FERRE

Les deux lignes de chemin de fer présentes sur le territoire de Languidic se situent :

- à l'extrême Nord-est à proximité de la gare de Baud,
- à l'extrême Sud de la commune, au Nord du hameau de Kerjouan Ninez.

## c) LES TRANSPORTS EN COMMUN DANS LA COMMUNE



Le transport en commun par bus est de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient. Il est représenté à Languidic par 2 lignes principales.

- La ligne 42 part du quartier du Ter à Lorient et rejoint le village de Kergonan en passant par le centre de Lanester et le bourg de Languidic ;

- La ligne 43 relie le centre-ville d'Hennebont au village de Tréauray en passant par la commune de Brandérion.

La fréquence de ces lignes est de l'ordre d'un bus toutes les trente minutes en période de pointe. Elle est d'une heure en période creuse.

On peut donc constater une bonne desserte du bourg et des deux villages de la commune.



Le bourg



Kergonan

En dehors de ces lignes principales, il existe des lignes complémentaires aux heures de ramassage scolaire mais utilisables par tous.

#### d) LES LIAISONS DOUCES A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Le Blavet est longé en rive gauche par un chemin de halage depuis la commune d'Hennebont jusqu'à Pont-Augan sur la commune de Languidic. Aujourd'hui, quelques péniches y circulent encore, on dénombre ainsi qu'entre Hennebont et Pontivy, 28 écluses doivent être franchies sur une distance de 56 Km. De nombreux visiteurs sont attirés et charmés d'écluse en écluse par la splendeur des paysages et des maisons éclusières.

Depuis quelques années, la randonnée a connu un regain d'intérêt suite à une volonté grandissante de se rapprocher de la nature. Ainsi, 4 sentiers de randonnées ont été nouvellement aménagés de Saint-Urlo, Lanveur, Dézinio, et Pont-Kerran, loin des grands axes de circulation pour répondre aux attentes de chacun et offrir au plus grand nombre détente, sport et découverte du milieu.

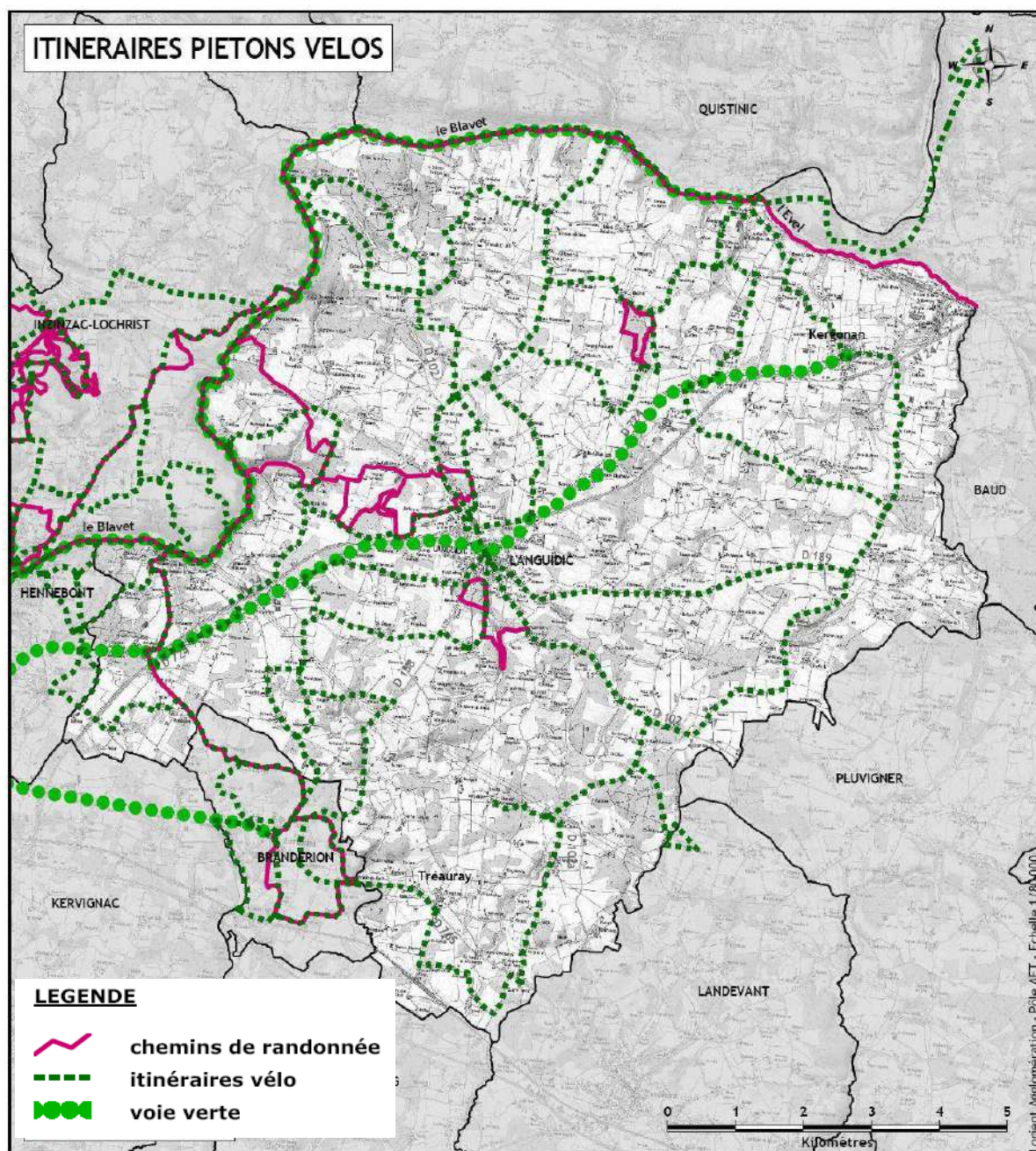
Quatre sentiers de « circuits-découvertes » sont clairement identifiés :

- Saint-Urlo (au départ de Kerentestec :12 Km)
- Lanveur (8 Km)
- Dézinio (au départ de l'arboretum : 4 Km)
- Pont-Kerran (5Km)

et d'autres sentiers sont en projet.

Le circuit des six chapelles et celui de Saint-Urlo, dont les parcours à travers campagne et villages peuvent être pratiqués en voiture, en vélo ou à pied. Les circuits de Saint-Urlo et Dézinio disposent de « Pas à Pas » imprimé sur fiches couleurs, qu'il est possible de retirer à l'office du tourisme ou à l'accueil de la mairie. Le balisage est réalisé avec le concours du Syndicat de la Vallée du Blavet.

Il est également possible de parcourir la commune en VTC/VTT, sur un circuit de 30 kilomètres spécialement créé à cette pratique.



Bien que la commune soit très étendue, les chemins de petites randonnées ne sont pas si nombreux, et irrégulièrement répartis car ils ne couvrent pas l'ensemble de la commune. Comme beaucoup de communes remembrées, le réseau des anciens chemins communaux n'existe quasiment plus, et les autres chemins communaux d'exploitation ne se prêtent pas forcément à une vocation nouvelle de promenade (chemins creux inondés en hiver, inadaptés...).

Pour pallier les démantèlements des réseaux comprenant les anciens chemins communaux, la commune pourrait, par exemple, procéder à de nouvelles opérations d'aménagement foncier pour faciliter l'acquisition d'emprises nécessaires pour réhabiliter et aménager d'anciens sentiers.

De nombreux visiteurs suivent le chemin de halage, qui longe la rivière du Blavet jusqu'à Pont Augan et empruntent les quelques sentiers de randonnées permettant de remonter vers le plateau.

C'est l'occasion d'observer le spectacle des barrages, la variation des paysages au fil des saisons et admirer les quelques maisons éclusières fleuries.



*Nord - écluse de Minazen*



*Ouest - écluse de Trébihan*

Le circuit de Dézinio emprunte, quant à lui, des sentiers et chemins permettant d'apprécier les variétés de l'Arboretum et de découvrir la station d'eau potable au centre de cette zone de protection environnementale. Le parcours fait traverser le village de Dézinio, typique de la commune.



*Penhouët La fontaine de Penhouët*

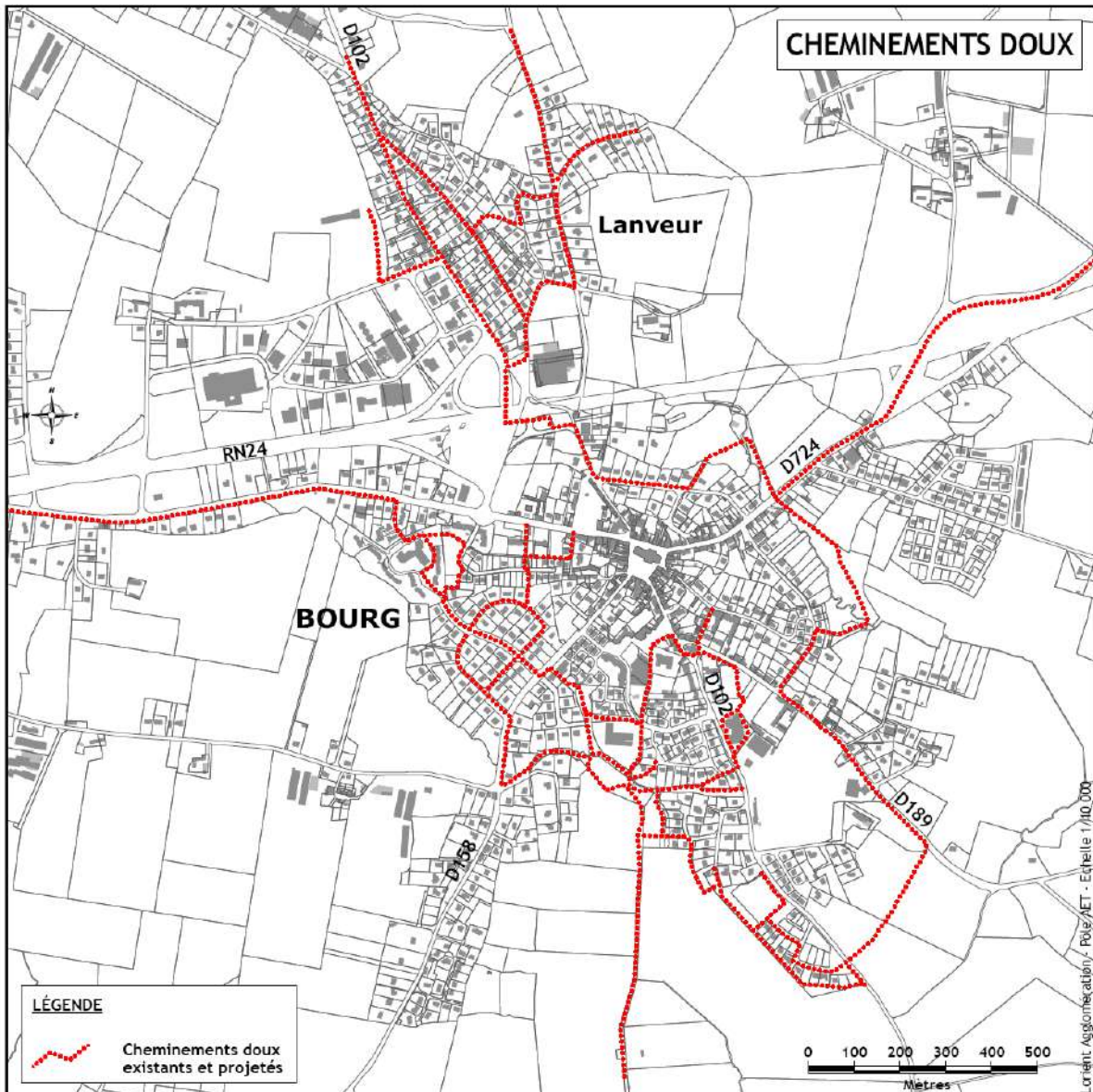


*Four à pain de Villeneuve-Kerfily*



*Porche - hameau de Villeneuve-Kerfily*

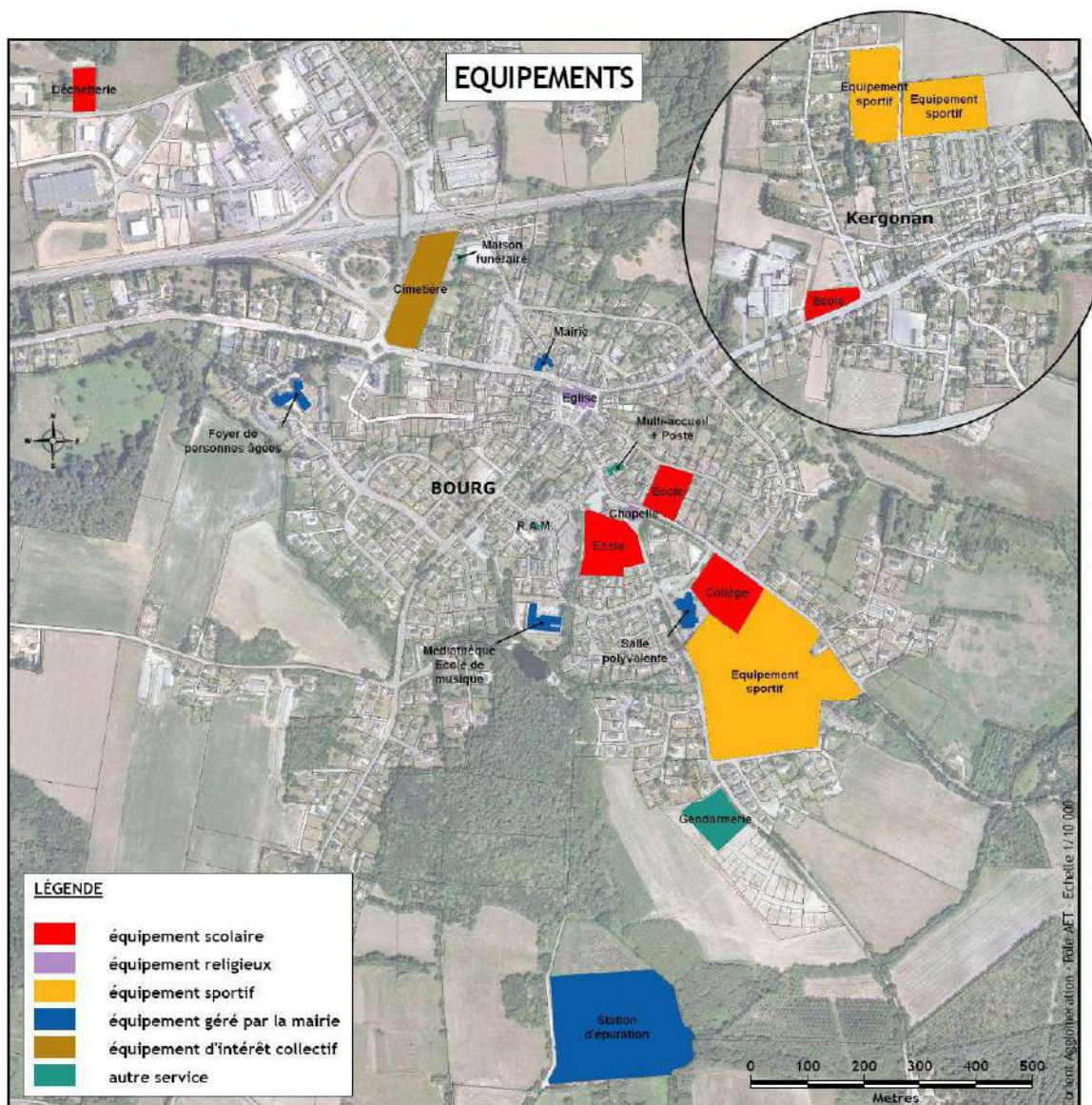
A l'échelle du bourg, des aménagements ont été réalisés par la commune afin de favoriser les liaisons douces (piétons, vélos) entre les différents pôles.



## 6. EQUIPEMENTS ET SERVICES

Languidic est très accessible depuis la RN 24 Lorient-Rennes et les RD la reliant aux communes voisines, cette très bonne accessibilité favorise également l'évasion de la population vers les centres d'emplois et commerciaux proches.

### a) LES EQUIPEMENTS



La commune est pourvue des équipements nécessaires à une commune de cette importance :

#### L'offre en équipements publics et services d'intérêts collectifs

- Mairie et équipements administratifs et techniques (CCAS, ...) ;
- Ecoles (bourg et Kergonan) et collège publics et privés ;
- Une crèche multi-accueil ;

- 1 Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes ;
- La Poste ;
- Un bureau de tourisme.

### **Les équipements d'échelle communale**

- Une médiathèque ;
- Une salle polyvalente (salle Jo Huitel) ;
- Un complexe sportif dans le bourg, un stade municipal à Kergonan ;
- Un espace des médias et des arts et une école de musique ;
- Un Relai Assistantes Maternelles ;
- L'usine de traitement des eaux usées de Coët Megan et le lagunage de Tréauray ;
- L'usine de traitement de l'eau potable et le forage de Dézinio ;
- Une déchetterie ;
- Le cimetière du bourg.

#### **b) LES RESEAUX**

(Voir dans le chapitre « Etat Initial de l'Environnement »)

#### **c) ELIMINATION DES DECHETS**

Languidic participe au sein de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient à la mise en place d'un programme de valorisation et de traitement des déchets ménagers. Le tri sélectif chez l'habitant est opérationnel depuis la fin de l'année 2002. Une des 10 déchetteries de la Communauté est implantée zone d'activités de Lanveur. Les déchets sont ensuite amenés au centre de tri et de traitement de Lann Sévelin à Caudan.

Les déchets résiduels sont ensuite stabilisés puis enfouis en centre de stockage de déchets ultimes de Kermat, à Inzinzac-Lochrist.

Les déchets autres que les ordures ménagères sont collectés à la déchetterie de Lanveur et dans des conteneurs adaptés (verre, bouteilles plastiques...) en vue d'être revalorisés.

#### **d) LES COMMERCE ET SERVICES DE LANGUIDIC**

Une étude de prospective commerciale a été menée sur la commune en 2009 par le cabinet Cibles et Stratégies.

Elle a permis d'établir que les commerces et services languidiciens regroupaient environ 60 établissements, dont les 2/3 disposent d'une vocation de proximité (hygiène-santé, culture-loisirs, café-restaurant), ce qui témoigne de la vocation d'hyper proximité de l'appareil commercial de Languidic.

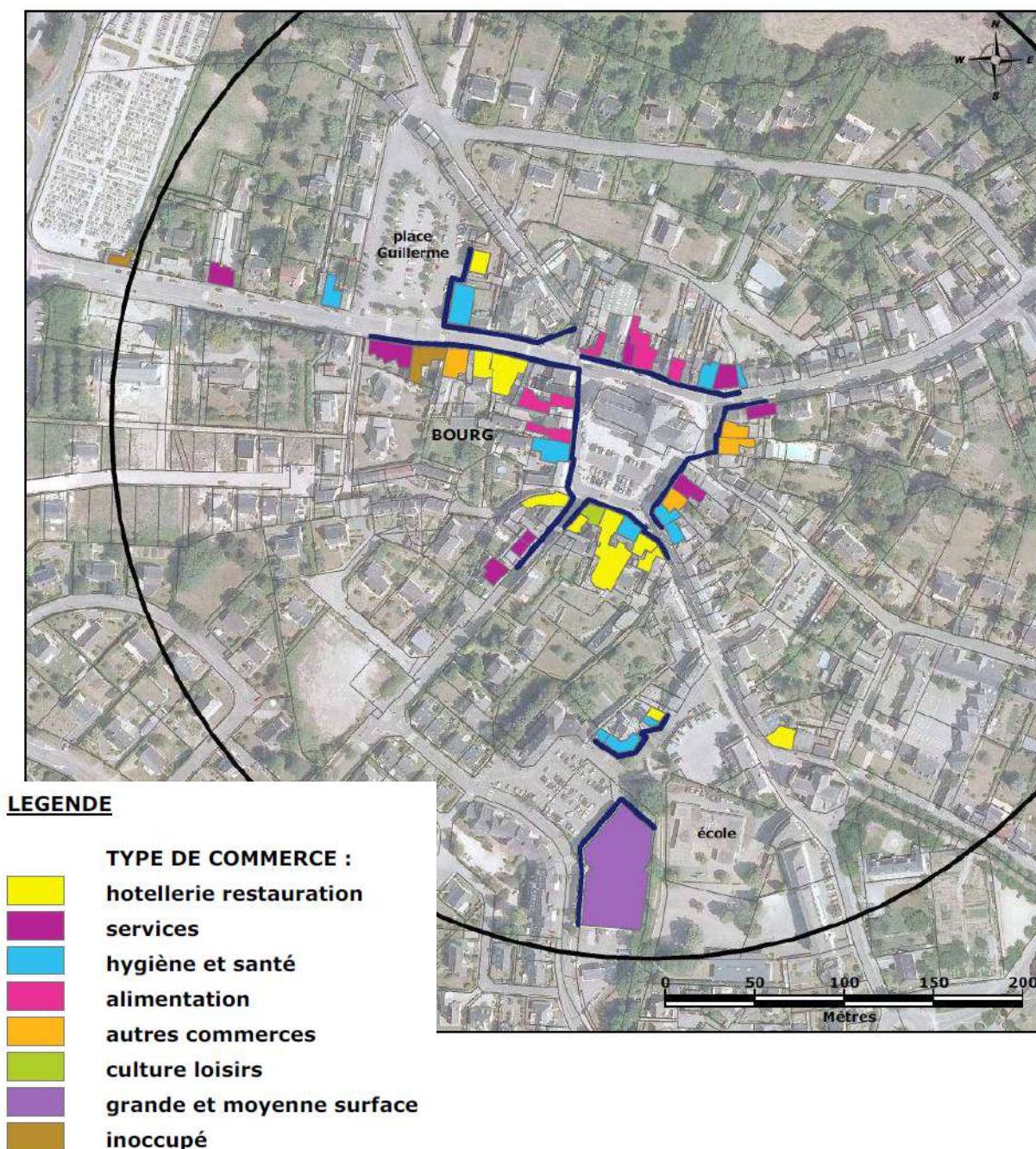
Plus de 80 % de l'activité commerciale est concentrée dans le centre et ses alentours (échangeur, zone de Lanveur) avec une offre principalement localisée autour de l'église, le reste migrant principalement dans le village de Kergonan.

Peu de cellules vacantes ont été recensées.

Le supermarché de la commune est implanté dans le bourg.

Languidic compte également un marché hebdomadaire dans le bourg.

L'union commerciale de Languidic participe activement au dynamisme et à l'animation commerciale de la commune.



Cependant, une offre conséquente, notamment en supermarchés de proximité, se trouve dans un environnement proche (Lanester, Hennebont, Baud...) limitant la zone de chalandise à la commune de Languidic.

Par ailleurs, l'étude a mis en évidence des possibilités de développement de l'offre commerciale au regard de l'évolution de la population et des densités observées sur la commune et permis de dégager plusieurs enjeux de renforcement de polarité :

- Conserver l'effet de pôle existant aujourd'hui par une concentration des activités dans le centre ;
- Préparer le centre-bourg à l'accueil de 4 à 6 cellules commerciales nouvelles à court terme ;
- Envisager la croissance de l'offre du supermarché pour répondre à l'augmentation du potentiel de clientèle et résister à l'attraction des pôles environnants ;

- Créer un effet de pôle avec l'offre en services médicaux pour améliorer sa lisibilité et ses conditions d'exercice ;
- Envisager le renforcement de la légitimité de pôle de proximité par une implantation d'offre en bricolage ;
- Envisager à proximité de l'échangeur la création d'un village d'artisans afin de répondre aux besoins d'évolution des artisans.

**e) BILAN**

Une commune très accessible, une structure viaire bien développée.

L'accroissement démographique du bourg nécessite un complément en équipements, notamment concernant l'enfance et le domaine du sport, services et commerces.

## 7. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PENDANT CES DIX DERNIERES ANNEES

### a) CONSTAT

Plusieurs méthodes relatives au repérage et à la mesure de l'étalement urbain ont été mises en place. Afin de répondre à des besoins d'évaluation de la consommation d'espaces inscrits dans la loi Grenelle, trois méthodes basées sur les données et technologies actuelles ont vu le jour, chacune ayant ses objectifs propres, ses avantages, inconvénients et des points sur lesquels il faut être vigilant. Il n'y a pas de bonne ou mauvaise méthode.

Il ne s'agit, pour autant, pas de se limiter à comparer les zonages du P.O.S. et du projet de P.L.U. mais bien de comptabiliser en consommation de l'espace, les secteurs effectivement artificialisés.

La commune de Languidic étant une commune très vaste avec un grand nombre de bâtiments éparpillés dans l'espace rural, les différences entre les résultats sont amplifiées.

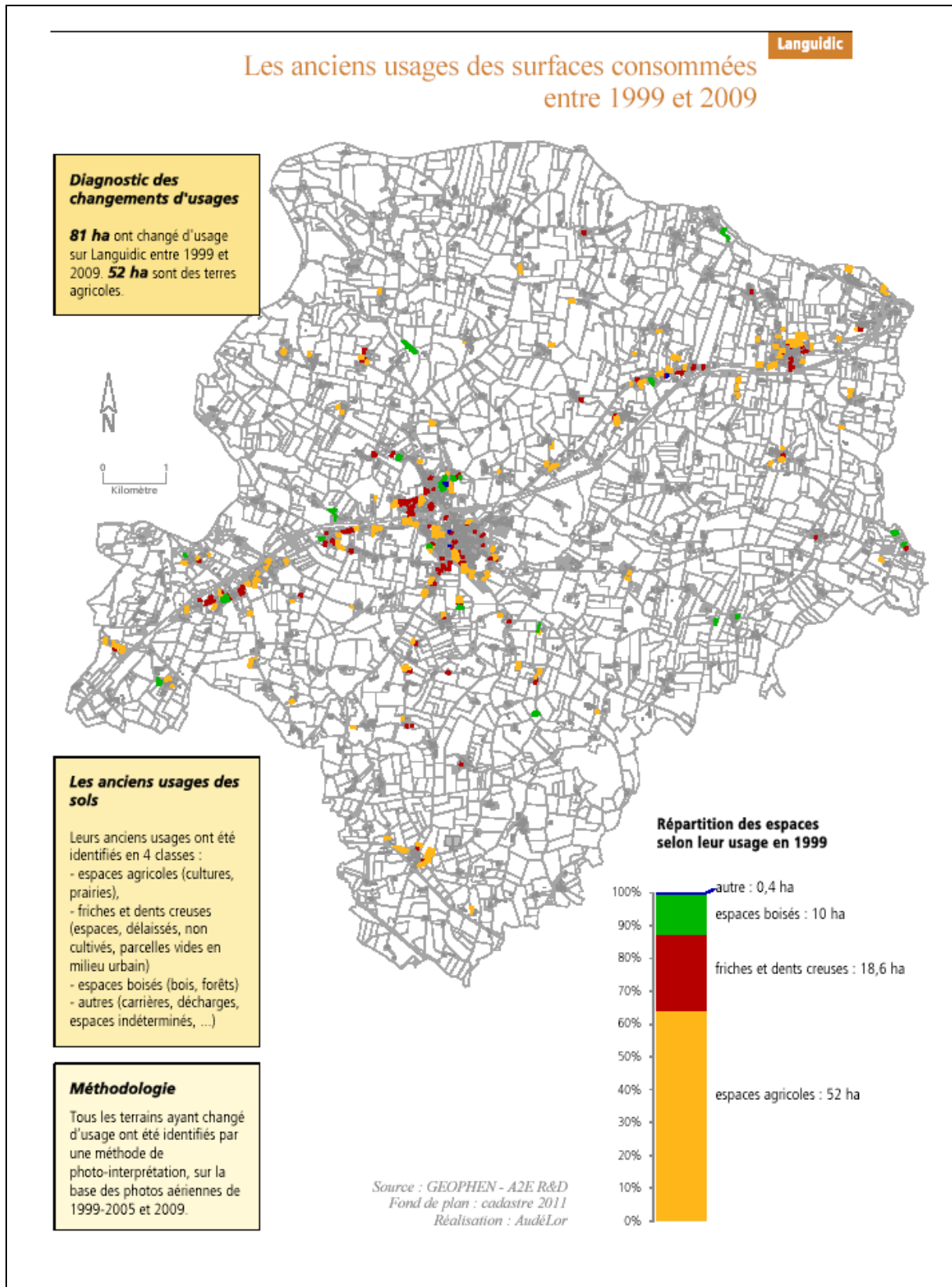
Les résultats de 2 méthodes sont présentés ci-après : la méthode Déméter et la méthode appliquée pour l'évaluation du SCOT du Pays de Lorient.

La méthode Déméter (repérage des changements d'affectation des sols), permet de repérer les changements d'affectation des sols entre 1999 et 2009 par photo interprétation. Les parcelles cadastrales urbanisées entre ces deux dates sont inventoriées en comparant les orthophotoplans de l'IGN. Ainsi sur Languidic les changements d'affectation ont été estimés à **81 ha**, ce qui correspond à la somme des surfaces des parcelles inventoriées.

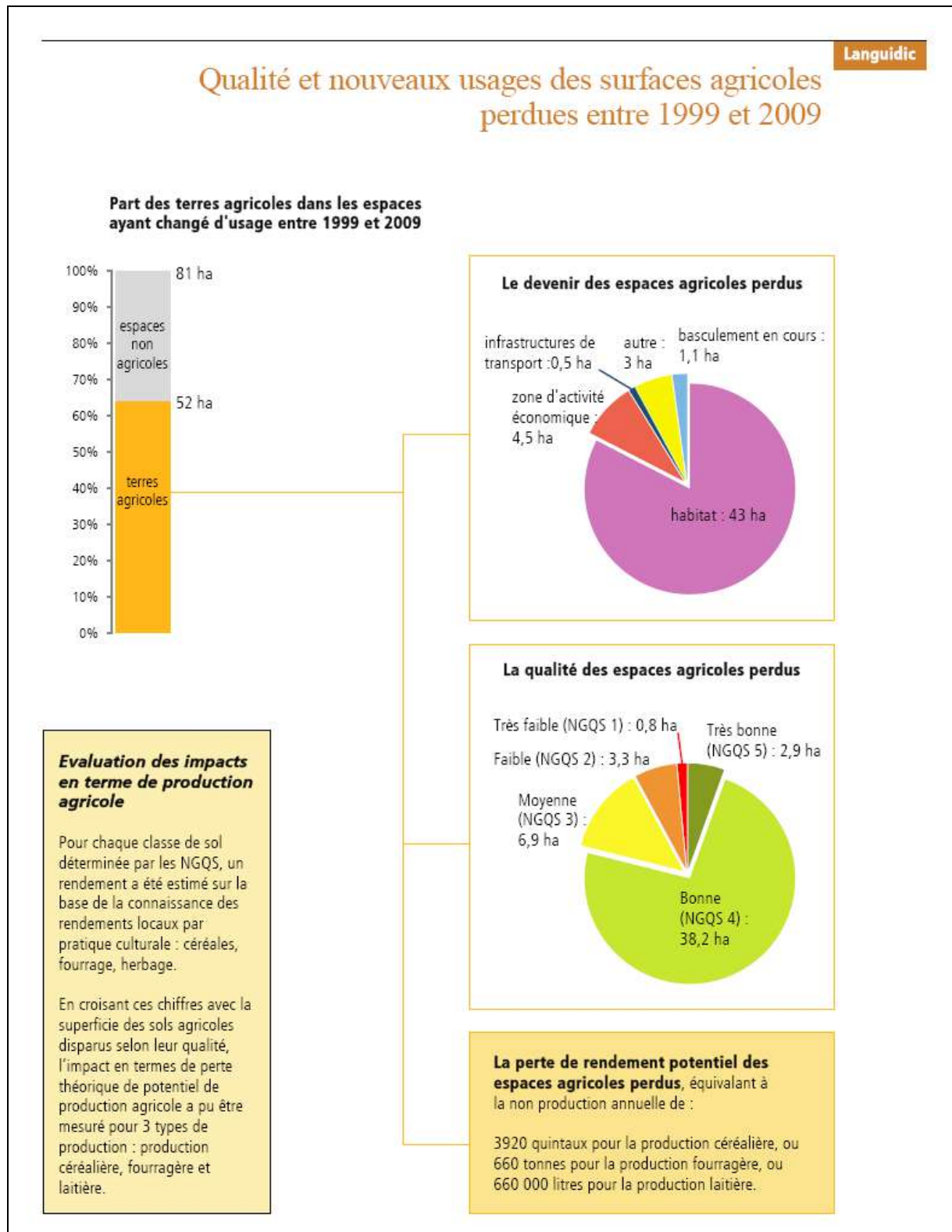
Cette méthode permet de distinguer les anciens et nouveaux usages des surfaces consommées (culture, bois, urbanisation, ...). Elle permet de vérifier les changements d'utilisation des sols par type d'espace.

Ainsi, il a été possible de déterminer que sur les 81 ha ayant changé d'usage entre 1999 et 2009, 52 ha étaient des terres agricoles (soit 64,2%).

18,6 ha de friches et de dents creuses ont été urbanisées, soit près de 23%.



Cette méthode permet, en outre, de connaître la destination des terres agricoles ayant changé d'usage. On peut ainsi constater que sur les 52 ha de terres agricoles ayant changé d'usage, 43 ha ont été destinées à l'habitat (soit plus de 82%), 4,5 ha sont devenues à vocation économique (soit 8,7%).



La tâche urbaine (méthode Audelor qui s'appuie sur un dessin manuel des principaux espaces agglomérés avec mise en place de zones tampons de 50 m autour des habitations) représentait en 735 ha en 1999 puis 800 ha en 2009, soit une augmentation de 65 ha (8,8%).

Au sein de cette tâche urbaine, la surface de l'agglomération représentait 126 ha en 1999 puis 150 ha en 2009 (+24 ha).

La consommation d'espace la plus importante a été constatée hors agglomération où l'urbanisation représentait 592 ha en 1999 puis 630 ha en 2009 (+38 ha).

Cela s'explique par la superficie importante de la commune, qui est constituée de nombreux hameaux (plus de 350) qui ont continué à s'étendre pendant les dix dernières années. Cependant cette évolution reste relative au regard de l'étendue de la commune pour laquelle cette consommation d'espace représente 0,6%.

Pendant cette même période, la surface agglomérée dédiée aux activités est passée de 16,4 ha à 20,3 ha.

**b) ANALYSE DES POTENTIELS D'URBANISATION AU SEIN DE L'ESPACE URBANISE**

Une analyse prospective du potentiel de renouvellement urbain et de densification dans les « dents creuses » du bourg et des villages a été menée.

Elle a permis d'établir le potentiel suivant en termes de logements sur les espaces déjà urbanisés de la commune (voir OAP) : sur la durée de vie du P.L.U., une estimation a été réalisée au travers de critères liés :

- Aux difficultés d'accès ;
- Aux fonds de parcelles ;
- Au nombre de propriétaires.

Globalement, au regard des tendances des dernières années en termes de construction et des critères établis ci-dessus, il a été estimé qu'environ 25% du potentiel pourrait être urbanisé dans les secteurs où ne se posent ni les difficultés d'accès, ni les problèmes de propriétaires multiples. Par contre, la rétention a été estimée plus élevée dans les zones du bourg soumises à OAP dans la mesure où leur urbanisation nécessitera qu'un accord soit trouvé entre un nombre important de propriétaires, présents depuis longtemps sur leurs parcelles, afin qu'une viabilisation et un désenclavement de surface importante soit possible.

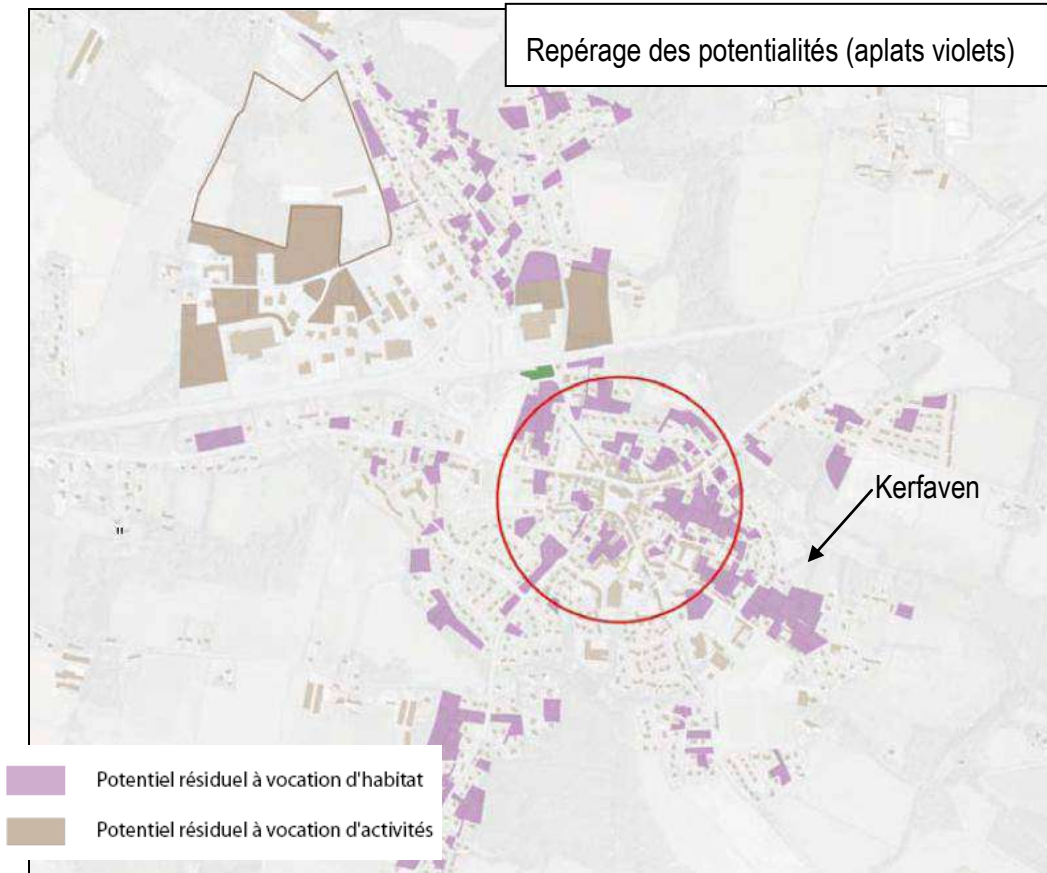
| Situation               | Surface | Densité      | Potentiel total | Potentiel retenu |
|-------------------------|---------|--------------|-----------------|------------------|
| <i>Bourg (OAP)</i>      | 3,75    | 39           | 145             | 15               |
| <i>Kerpache (OAP)</i>   | 2       | 69           | 116             | 30               |
| <i>Kergonan (OAP)</i>   | 2,1     | 50           | 55              | 15               |
| <i>Tréauray (OAP)</i>   | 0,87    | 35           | 30              | 5                |
| <i>Bourg (hors OAP)</i> |         |              | 60              | 15               |
| <i>Hameaux</i>          |         |              | 120             | 30               |
|                         |         | <b>TOTAL</b> | <b>526</b>      | <b>110</b>       |

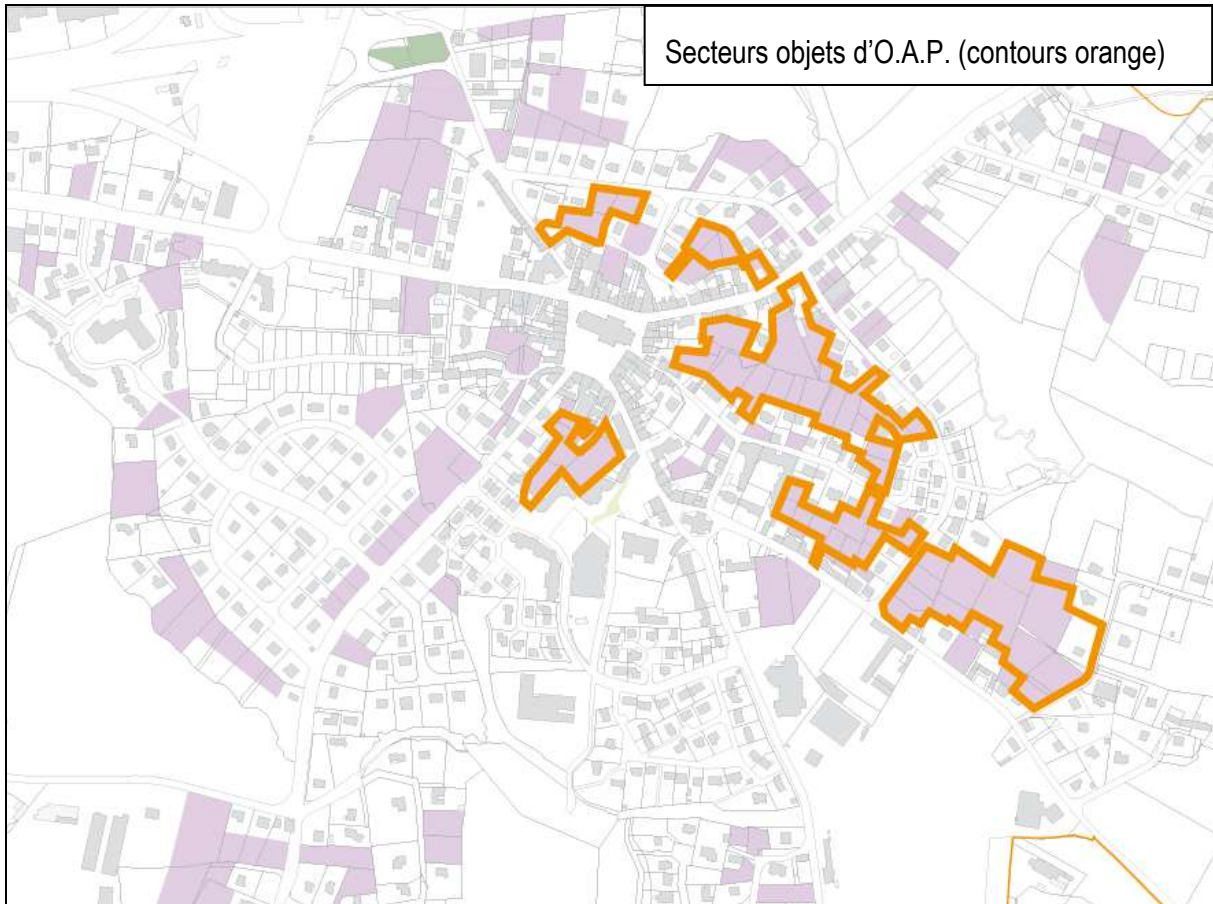
*Pages suivantes :*

Toutes les entités susceptibles de faire l'objet de densification dans le bourg et les deux villages de la commune, ont été repérés (aplats violets) et les principaux ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (contours orange).

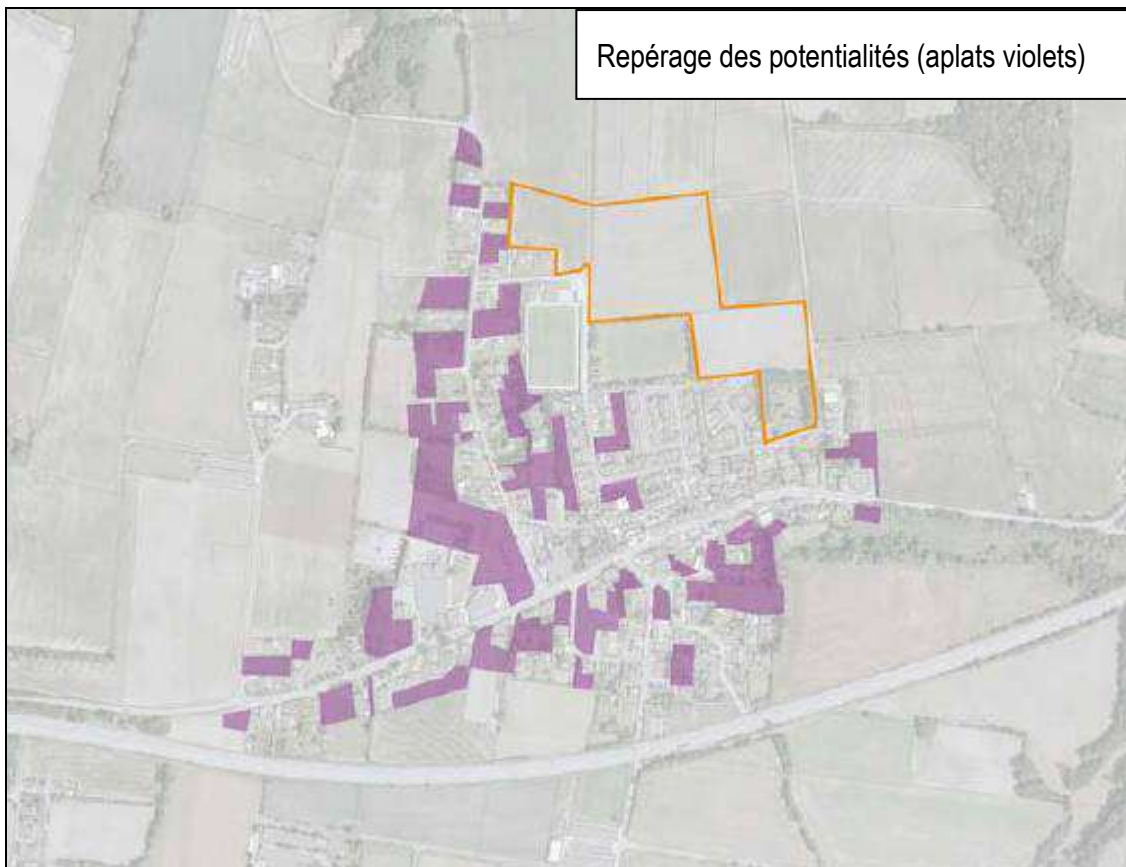
Dans tous les secteurs (bourg, Kergonan, Tréauray), les contours des zones urbanisables ont été revus, ce qui a réduit le potentiel lié aux zones périphériques.

## Le bourg





### Kergonan



## Tréauray



# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 1. ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES

### a) ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

#### Géologie et nature des sols

La commune est constituée d'un ensemble de roches magmatiques disposées en bandes plus ou moins parallèles, d'orientation nord-ouest – sud-est. On observe alors une juxtaposition de massifs de granulite et de granite localement métamorphisés.

Le bassin versant se caractérise en grande partie par un sous-sol granitique.

Un filon de quartzite qui s'étend depuis le sud-est de Plouay traverse toute la commune selon un axe nord-ouest – sud-est sous la forme d'une crête parfaitement rectiligne. Celle-ci laisse apparaître sur les versants en pente raide de la vallée du blavet des amas d'énormes rochers blancs.

#### Le relief

Bordée au nord – nord-ouest par le Blavet sur 18 Km, la commune de Languidic a une superficie de 10 908 hectares faisant d'elle la commune la plus étendue du Morbihan et la place au troisième rang en Bretagne.

L'orientation générale du relief est conforme à la structure géologique du territoire du Pays de Lorient. Ces roches organisées en bandes parallèles font partie de la composition morphologique du secteur sud du massif armoricain, faisant apparaître une orientation est-ouest, se relevant vers le nord par gradins successifs.

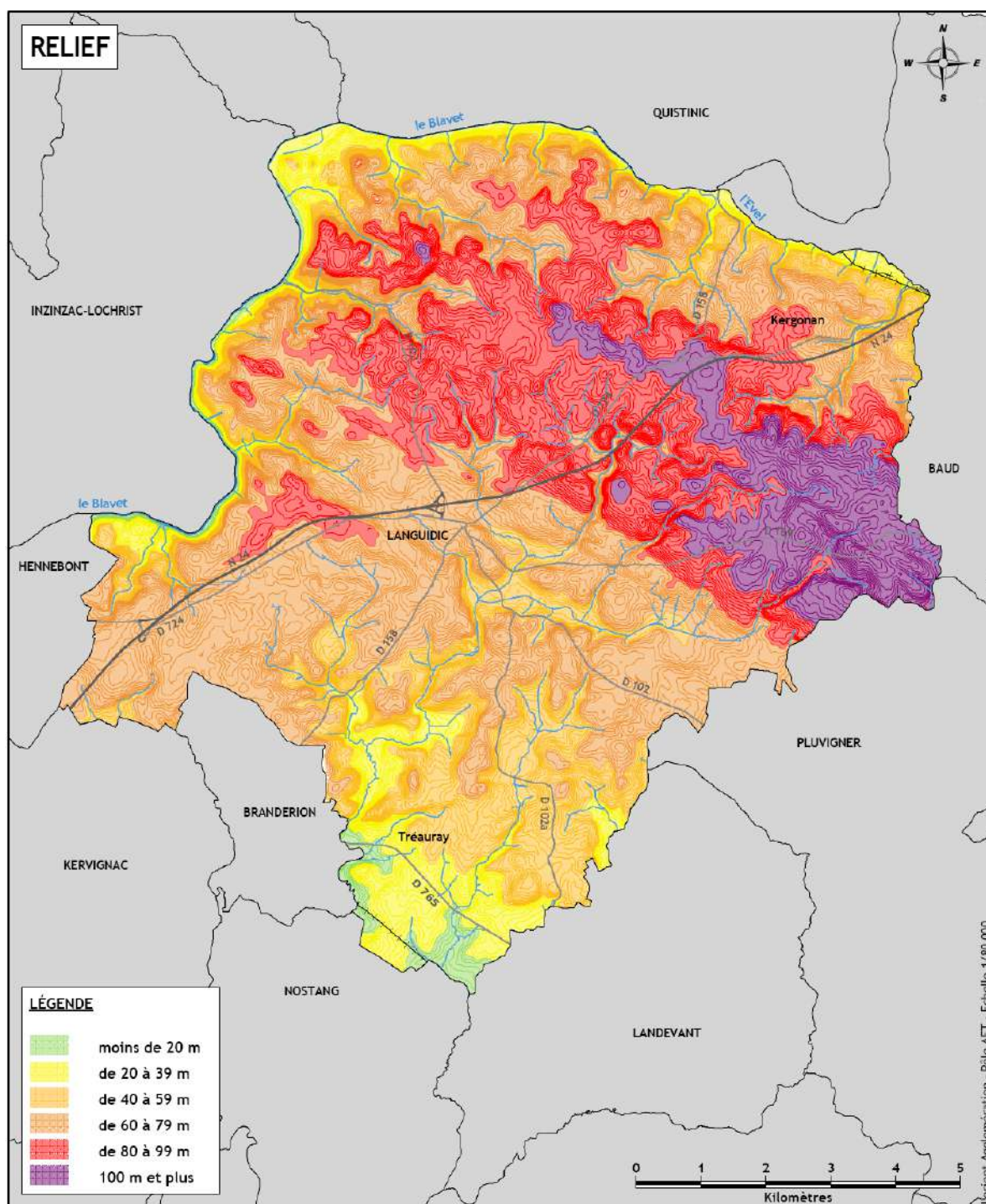
Le territoire communal se présente ainsi comme un plateau incliné vers la mer et limité dans sa partie nord-ouest par la vallée du Blavet. La commune s'étend sur les bassins versants du Blavet et de la rivière d'Etel. Le Blavet coule d'est en ouest dans l'axe du synclinal de Malestroit, formé de roches plus tendres, puis change d'orientation vers le sud en coupant l'extrémité occidentale de l'anticlinal granitique des landes de Lanvaux.

Un des points les plus bas (13 mètres) se trouve à l'ouest au niveau de l'écluse de Kerrous. Le bourg se situe à une altitude de 67 mètres, tandis que celle des 100 mètres est atteinte sur un axe Penquesten/Baud, c'est à dire du nord de la commune d'Inzinzac-Lochrist en direction des alignements des menhirs de St Cornely situés au nord-est de Languidic.

Le point culminant se trouve, quant à lui, à Penhoet à 126 mètres d'altitude à l'est de la commune dans un secteur de landes et de bois.

Le relief se présente comme un vaste plateau peu marqué, caractérisé par de nombreux vallons cultivés aux pentes douces sans lignes de crêtes bien distinctes qui donnent au relief d'ensemble un aspect assez mouvementé.

La vallée se resserre le long du Blavet, offrant des versants souvent très escarpés où les altitudes atteignent des amplitudes pouvant aller de 50 à 60 mètres, laissant dès lors apparaître de véritables falaises par endroits.



## Réseau hydrographique

L'ensemble de la commune est structuré par un réseau hydrographique très ramifié, qui se développe essentiellement autour de la rivière du Blavet au nord et à l'ouest, puis par la rivière l'Evel au nord-nord-est. La canalisation de cette rivière, qui se jette dans l'Océan Atlantique, a profondément modifié le caractère naturel de cette vallée très aménagée par la réalisation notamment, d'écluses au nombre de six, de chemin de halage, de sites industriels à proximité. Le Blavet constitue par ailleurs un trait d'union entre le littoral et la Bretagne intérieure en bordant Languidic sur 18 Km.

Le nord-ouest appartient au bassin versant du Blavet. Dans ce bassin versant sont recensés les ruisseaux de Pont Pala qui délimite la commune au nord-est, et celui du Resto.

La partie sud appartient au bassin versant de la rivière d'Etel. Les principaux ruisseaux recensés sont les suivants :

- Le ruisseau du Pont du Roc'h
- Le ruisseau du Moulin de Les Champs
- Le ruisseau du Moulin du Palais
- Le ruisseau du Pont de Sulierne
- Le ruisseau le Rion

*Un inventaire des cours d'eau a été réalisé en 2010 sur la commune par un groupe communal composé d'élus, d'agriculteurs, de chasseurs et de représentants d'associations environnementales (des comités de suivi ont été institués).*

*Il s'agit ainsi de les connaître pour pouvoir les gérer. En effet, la cartographie à grande échelle type IGN ne permet pas d'identifier de manière exhaustive les cours d'eau de la commune. Le groupe de travail créé pour leur recensement s'est donc appuyé d'une part sur la cartographie existante et d'autre part sur les analyses terrain.*

*Elles se sont effectuées selon les critères de définition d'un cours d'eau :*

- *Existence d'un talweg, c'est-à-dire, d'un fond de vallée ou d'une zone encaissée ;*
- *Présence d'une berge, c'est-à-dire « d'un dénivelé entre le fond du cours d'eau et la surface du sol environnant ». Ce dénivelé doit être d'au moins 10 cm ;*
- *Identification d'un substrat. Le substrat au fond du lit doit être différent dans sa structure (granulométrie, couleur) du sol environnant ;*
- *Vie aquatique. Celle-ci se traduit en général par la présence d'organismes végétaux et animaux.*

*A ces propriétés s'ajoutent des paramètres qui s'évaluent dans le temps :*

- *La présence d'un écoulement ;*
- *La présence d'une source.*

*Et enfin des données qui relèvent de la mémoire :*

- *Connaissance par les anciens ;*
- *Cours d'eau figurant dans les documents d'archives.*

*Cet inventaire a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 21 mai 2012.*

Sur le territoire du Pays de Lorient, le Blavet et le Scorff constituent les deux principales «sources» d'eau brute, auxquels il convient de rajouter les ressources souterraines. Les captages d'eaux souterraines constituent une source d'approvisionnement non négligeable pour des communes comme Brandérion, Groix, Ploemeur, Port-Louis et Languidic. La commune dispose, en effet, d'un captage souterrain à Dézinio lui assurant près de 25% de son alimentation totale.

### *L'impact des zones humides, des milieux à protéger absolument*

A ces vallées et vallées secondaires est associée une grande variété de milieux humides, qu'il s'agisse de marais, tourbières, étangs, prairies humides ou friches marécageuses. Ces zones humides ont un rôle irremplaçable de filtre naturel. Elles jouent de multiples rôles dans l'hydro-système en participant à la régulation des cours d'eau, à l'auto épuration du milieu aquatique et à la production de biomasse. Ainsi, elles piègent les nitrates, épurent les eaux et contribuent à une bonne qualité de l'eau.

Pourtant, ce sont des milieux menacés qui, dans certains cas, sont partiellement ou complètement dégradés, ou pire encore comblés de remblais parce que l'on n'a pas pris en compte leur utilité.



Nord - Secteur entre Kerdanué et Lambézégan Secteur de Coët Mégan- fonds de vallée humide

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

*Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire dans une démarche participative (accompagnée par un bureau d'études) en 2006 et un complément a été effectué en 2011, afin de prendre en compte les modifications réglementaires portant sur la définition et la délimitation des zones humides (Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008).*

*L'objectif de l'étude était de réaliser, sur l'ensemble du territoire de la commune, un inventaire exhaustif et une caractérisation des zones humides.*

*Ce travail d'inventaire a également permis de définir leurs intérêts et leur état, afin de déterminer dans un second temps les outils de protection et/ou de gestion qu'il convient de mettre en place pour les sauvegarder.*

*Des propositions de classement et de règlement ont été élaborées pour le document d'urbanisme de la commune.*

*Les milieux humides sont caractérisés, en premier lieu, par des critères floristiques.*

*En l'absence de végétation caractéristique, des critères pédologiques seront retenus : sont classées en milieu humide les parcelles dont le sol présente des indices d'hydromorphie (présence de pseudo-gley, de gley ou de tourbe) dans les 40 premiers centimètres du sol.*

*Un site correspond à un ensemble cohérent de milieux liés par leur fonctionnement hydrologique ou la nature de leurs milieux, ou déjà décrits dans un inventaire précédent.*

*Il comprend des milieux humides (a) et peut aussi intégrer, d'autres part, des zones non humides (b).*

*Exemples de sites avec des milieux humides (a) intégrés :*

- ensemble de landes humides (a) et tourbières (a) et bois humides (a),
- ensemble de milieux humides (prairies à jonc diffus (a), mégaphorbiaies à angélique et cirse (a), mégaphorbiaies à baldingère (a), aulnaie-frênaie à hautes herbes (a)...) liés à un ruisseau de tête de bassin (de 1er ou 2ème ordre)
- ensemble de milieux humides liés à un cours d'eau (bras morts, prairies inondables...)
- ensemble de gravières
- estuaire et ensemble de prés salés - etc.

*(b) Les zones non humides pouvant être intégrées à des sites sont celles qui influencent fortement le fonctionnement hydrologique (exemples : parcelle unique ceinturée de talus comprenant une prairie sèche (b) et une prairie humide (a), remblais (b), parcelle cultivée (b) incluse dans la zone humide, etc.).*

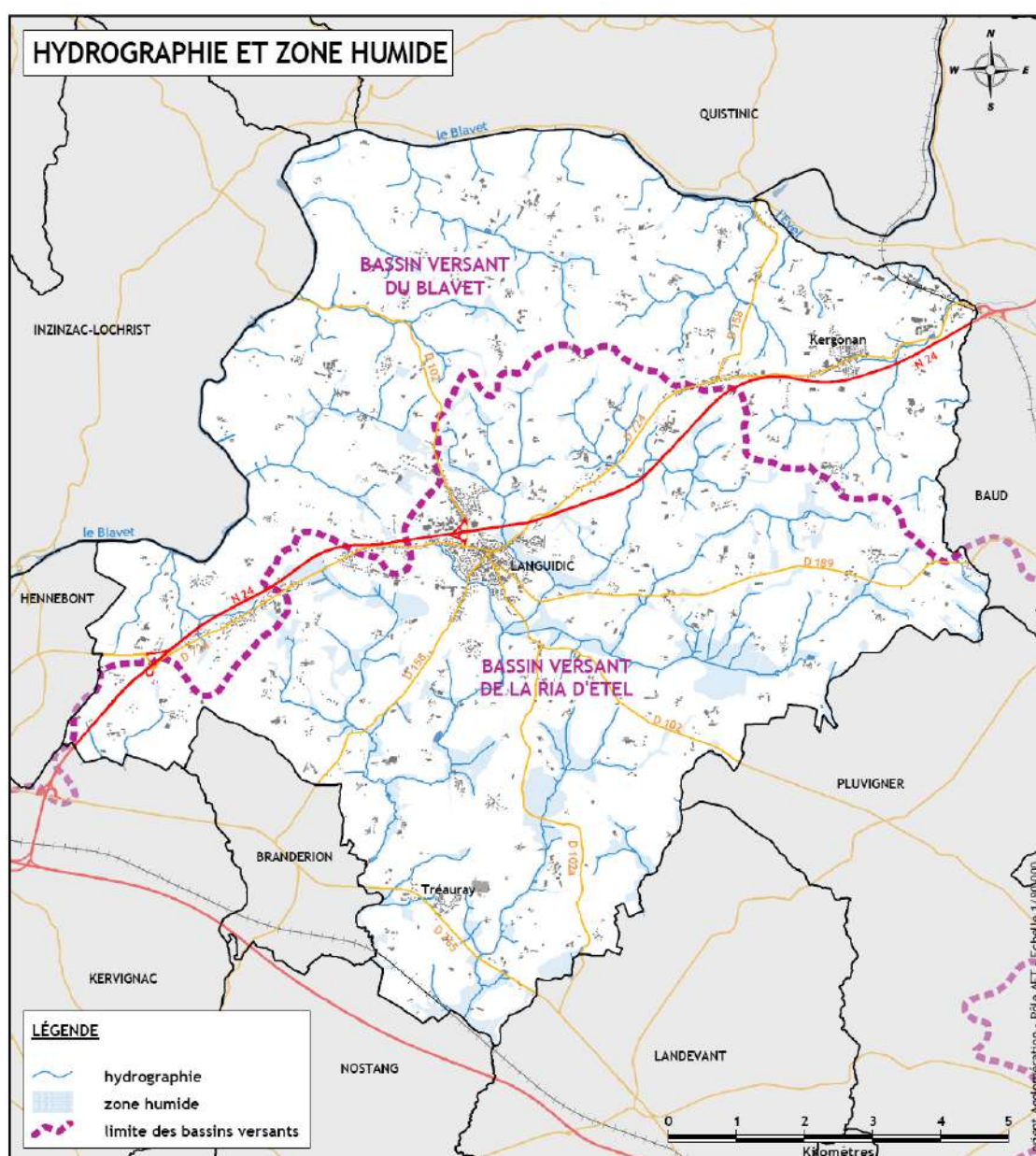
*Les limites arbitraires entre sites ont été posées, autant que possible, en fonction d'éléments tangibles importants ou qui peuvent impliquer un fonctionnement hydrologique différent (exemple : route ou pont au niveau d'une rupture de pente du ruisseau ou de salinité du milieu, étang sur cours d'eau, moulin, confluence, etc.).*

*Cet inventaire a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 21 mai 2012.*

Le travail d'inventaire communal des zones humides a permis de recenser près de 1200 ha de zones humides, soit environ 11% du territoire. Ce maillage peut être considéré comme assez dense. Les prairies humides, les étangs, les bois humides et les roselières constituent ici les principaux types de zones humides.

Comme sur l'ensemble du territoire breton, ces zones humides ont connu par le passé, jusqu'à la fin des années 1990, une forte pression liée au développement de l'urbanisation. Par méconnaissance de l'intérêt écologique de tels habitats ou par volonté de rentabiliser le foncier, de trop nombreuses zones humides ont été remblayées, drainées, artificialisées... Depuis le début des années 2000, la préservation des zones humides est devenue une préoccupation locale par l'application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi que par la mise en œuvre, à une échelle plus locale, de la charte pour l'Environnement et le Développement Durable de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.

Ces ensembles de zones humides, cours d'eau et plans d'eau constituent l'armature de la trame bleue du territoire de Languidic.



## b) GRANDES FORMATIONS VEGETALES ET CONTINUITES BIOLOGIQUES

### Des milieux naturels variés

La diversité des milieux naturels se traduit naturellement par une végétation et une faune riches et variées.

En raison de sa situation géographique sur les bassins versants du Blavet et de la Ria d'Étel, la commune est représentée au travers de Lorient Agglomération dans les organismes suivants :

- Le syndicat mixte de la Vallée du Blavet,
- Le syndicat mixte de la Ria d'Étel.

L'importance des espaces naturels dans l'occupation de l'espace résulte en grande partie du relief mais également de la qualité agronomique des sols, pour lesquels la structure géologique joue un rôle majeur.

L'eau devient rapidement un élément structurant déterminant. Les vallées ont la particularité de renfermer la majeure partie des espaces naturels du territoire, à savoir l'ensemble des cours d'eau et les zones humides environnantes, les prairies naturelles et les boisements situés sur les flancs de vallées.

Le climat exerce davantage son influence sur la composition et la présence ou non de certaines espèces végétales plus que dans la répartition des milieux naturels. Les conditions hygrométriques peuvent influencer sur l'implantation de la végétation. Ainsi, en milieu littoral le pin maritime sera plus présent que dans l'intérieur des terres, ou inversement, le hêtre aura tendance à occuper une place plus importante.

Languidic est une commune à caractère majoritairement rural, et pourtant, la présence de certaines essences d'arbres révèle l'influence maritime liée à la proximité du littoral.



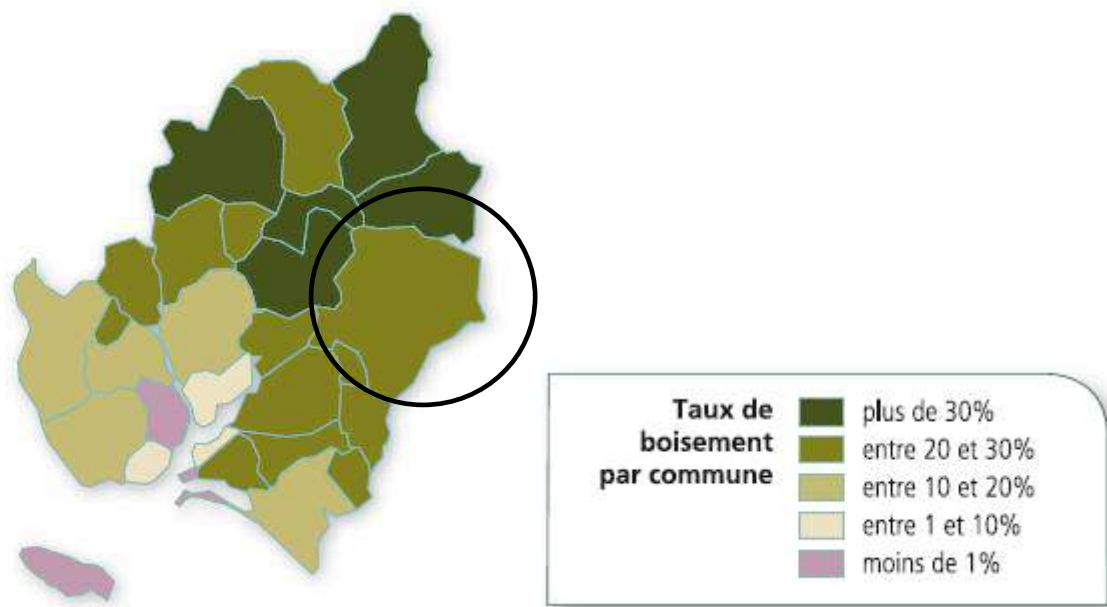
*Nord-ouest – Kerouach ihuel vue sur vallée du Blavet*



*Nord-est – vue sur la commune de Baud*

## Les boisements

Sur les 10 908 hectares de territoire communal, les espaces boisés représentent une superficie de plus de 2000 hectares. Le taux de boisement est ainsi de 26%, une valeur légèrement supérieure à celle du Pays de Lorient.



Les boisements qu'ils soient à flanc de vallées où les pentes sont fortes, ou sur les plateaux offrent un aspect plutôt verdoyant au territoire communal. Les feuillus ont tendance à prédominer dans l'ensemble, notamment dans les vallées encaissées, inutilisables par l'activité agricole. Ces conditions topographiques rendent les travaux d'entretien et d'exploitation difficiles et coûteux, c'est pourquoi aujourd'hui ces espaces sont abandonnés au profit de zones boisées et de friches, en particulier dans les fonds de vallées, qui sont de moins en moins entretenues.

On se trouve en présence d'un «bocage ouvert», paysage agraire intermédiaire entre le bocage et l'openfield. Bien que de nombreux talus aient été arasés au cours de la période du remembrement, la prise de conscience de leur rôle et intérêts conduit à réintroduire les haies, talus et talus plantés dans le paysage communal.



Ouest – secteur St-Urlo



Nord-est – reconstruction de talus plantés



Nord-ouest – talus boisés résiduels

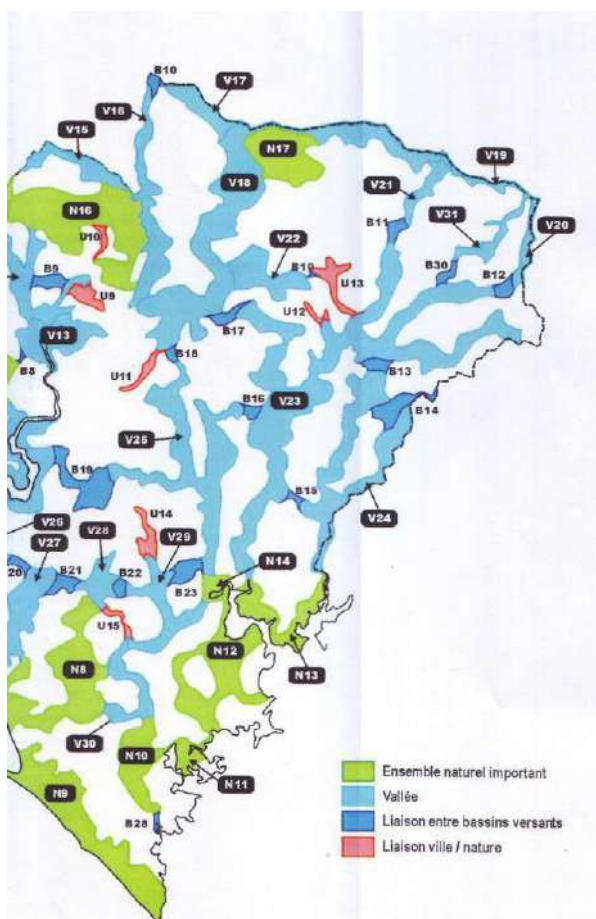


Nord-ouest - fonds de vallée humide et boisée

## Les liaisons naturelles de Languidic

La commune est caractérisée par une diversité d'ensembles naturels formant les liaisons vertes de la trame verte et bleue définie par le SCOT du Pays de Lorient. Cette trame s'appuie sur un réseau de vallées, de bois, de landes, de bocages, de prairies, de zones humides et de milieux agro-naturels. Ce réseau forme des liaisons qui connectent les espaces naturels majeurs et dont l'intérêt ne consiste pas à les préserver seulement pour eux-mêmes, mais aussi à les rendre accessibles à la population environnante en renforçant les liaisons naturelles qui permettent la traversée d'une vallée à une autre.

Ainsi, le territoire communal a fait l'objet d'une identification de sites de qualité, qui, de par leur biodiversité, méritent un intérêt particulier.

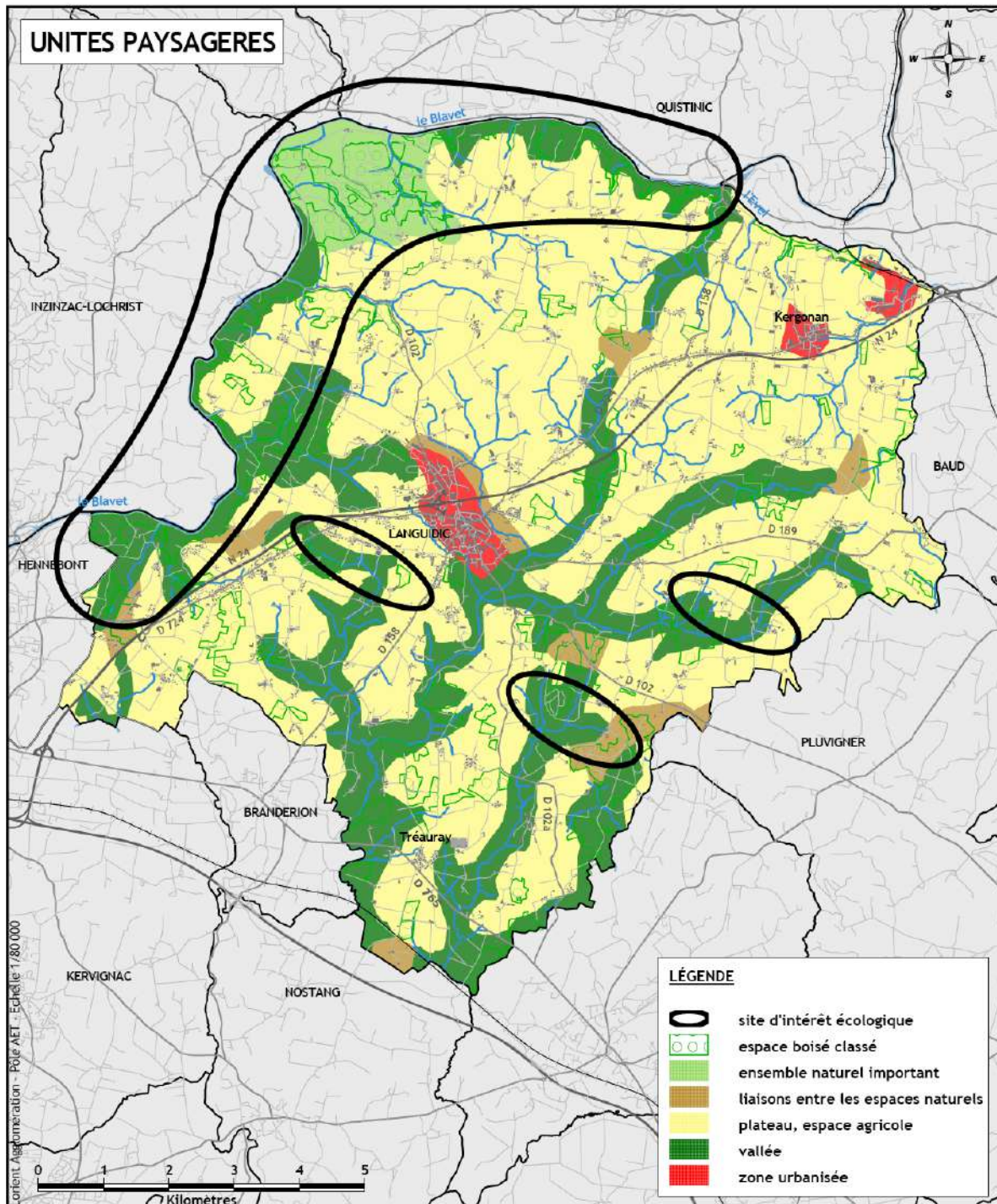


Ces liaisons naturelles ne sont pas des espaces figés, intemporels mais au contraire des espaces vivants qui ne peuvent se développer et s'enrichir qu'à partir d'un fonctionnement continu, basé sur les modes de déplacements et d'échanges des différentes espèces animales et végétales.

Ces liaisons vertes ne se résument plus à bloquer de manière plus ou moins naturelle les projets d'extension d'urbanisation comme sur l'ensemble du Pays de Lorient. Désormais, elles sont perçues comme des espaces générant une plus-value au sein du territoire. L'interrelation entre ces milieux nécessite de promouvoir, voire de conserver, une agriculture de qualité (circuits courts de vente de produits locaux) dans un souci de préservation et de gestion cohérente des paysages et de réponse aux attentes accrues d'une population périurbaine en quête d'une valorisation de son cadre de vie.

La carte ci-contre, qui présente les principales «liaisons naturelles» du Pays de Lorient, montre que plusieurs d'entre elles concernent le territoire de Languidic. Ces continuités présentent un intérêt à la fois écologique, paysager, social et économique.

Le SCoT impose la préservation de ces continuités et recommande aux communes de les délimiter de façon plus précise, ce qui peut conduire à les prolonger sur des espaces ou des éléments linéaires présentant un intérêt local.



### Faune dans la vallée du Blavet

Dans ce secteur, la faune ne présente pas un intérêt exceptionnel et pourtant, les mammifères (blaireau, renard, sanglier, chevreuil, ragondin, vison d'Amérique...) et les oiseaux nicheurs (notamment la poule d'eau, le martin pêcheur, la bergeronnette de ruisseaux) et divers rapaces nocturnes et diurnes (dont la buse variable, l'épervier, la chouette hulotte et l'effraie...) sont bien représentés. En hiver, il

n'est pas rare de croiser d'autres espèces comme le héron cendré, le grand cormoran, le colvert ou la mouette rieuse.

Le chemin de halage est également régulièrement emprunté par les nombreux pêcheurs, à la recherche de sandres, carpes, brochets, perches, gardons, brèmes et autres poissons blancs qu'hébergent les eaux du Blavet. C'est une eau particulièrement poissonneuse, où l'on y pêche aussi des truites de mer, des anguilles et des saumons de l'atlantique adultes qui remontent la rivière du printemps à l'automne.

Le Blavet canalisé sur les soixante-dix kilomètres de son cours inférieur ne possède actuellement de frayères à saumons que sur ses affluents en aval de Pontivy : Kersalo, Sebrevet, Evel, Brandifout et Sarre. Il est donc vital de garantir un accès permanent aux poissons, même par faible débit. Le syndicat de la Vallée du Blavet, soucieux de la défense des milieux aquatiques, a donc organisé la réalisation de dix passes à saumons, doublées de glissières à canoë-kayak, entre Hennebont et Saint-Nicolas-des-Eaux. Il est possible, par exemple, d'en observer aux écluses de Pont Augan ou de Minazen. Elles ont pour but d'aider les saumons à surmonter l'obstacle des écluses. Leur implantation et leur conception sont telles que le poisson y est attiré naturellement.

### **c) ENTITES PAYSAGERES**

Languidic est une commune à caractère rural aux paysages ouverts, cultivés et boisés où les espaces naturels sont importants. Elle bénéficie d'une identité paysagère de qualité et compte de nombreuses vallées qu'il convient de préserver pour leur richesse faunistique et floristique, vallons et zones humides pour lesquels des mesures de gestion et de protection deviennent nécessaires pour leur devenir.

Les perceptions de la commune ne sont pas les mêmes au nord qu'au sud. Depuis la partie haute du plateau agricole les perspectives visuelles peuvent être très longues, alors qu'au sud de la commune, le relief est vallonné, très boisé et les perspectives y sont plus courtes et très compartimentées. Les fonds de vallées trop humides sont laissés à l'abandon, au gré d'une végétation arbustive colonisatrice et leur mode de gestion devra être examinée avec la profession agricole.

Depuis quelques années, la croissance urbaine a eu tendance à bouleverser la physionomie des campagnes périurbaines. L'espace agricole fortement grignoté par l'urbanisation a été profondément transformé en périphérie des bourgs, villages et hameaux. La création de nouvelles infrastructures routières a consommé elle aussi beaucoup d'espaces et provoqué de nombreuses coupures, en particulier écologiques. Les répercussions s'en sont suivies dans certains quartiers et au sein même de certaines exploitations agricoles.

Ainsi, le bourg accueille environ 3 000 habitants, tandis que 4 000 autres sont répartis au gré des 360 villages et hameaux de la commune.

L'interpénétration entre les vallées, les liaisons vertes naturelles et les espaces urbanisés est facteur d'une meilleure intégration des espaces entre eux. S'il n'apparaît pas de conflit majeur entre activités agricoles et proximité des secteurs d'habitation, chacun a su préserver son espace de manière cohérente, il convient de préserver les relations de bon voisinage dans le cadre des urbanisations futures.

La forte imbrication des espaces explique la grande proximité qui existe entre les zones d'habitat et les zones naturelles. La commune ayant été remembrée, la grande majorité des talus et des vieux chemins a disparu. L'arbre, devenu omniprésent sur le territoire, continue néanmoins de donner à la commune une apparence bocagère, où les paysages ont la particularité d'être encore entretenus régulièrement par les agriculteurs de la commune.

Le paysage communal apparaît de manière très compartimentée, bordé en grande partie par le Blavet, qui marque fortement le relief, puis par une structuration plus vallonnée dont la limite sud-est s'ouvre sur une ambiance devenant plus maritime en direction de la Ria d'Étel.

Le remembrement a profondément transformé les paysages, la plupart des talus situés sur les plateaux ont été arasés diminuant de fait le caractère bocager qui prévalait sur la commune. Toutefois, le recensement des haies bocagères montre qu'elles couvrent aujourd'hui l'ensemble du territoire et que leur réintroduction dans le paysage apporte de nombreux avantages d'un point de vue écologique et environnemental.

De l'ouest au sud de la commune, entre les rivières du Blavet, du Roc'h et du Rion, les paysages sont très variés. Dans la partie nord-ouest, aux environs de la chapelle Saint-Urlo, la vallée présente un relief plus prononcé, façonné par le Blavet. En revanche sur la partie sud, les perspectives paysagères sont plus ouvertes, laissant apparaître des zones boisées, des espaces cultivés et des secteurs parsemés de vergers (pommès à cidre).



*Secteur nord - vallée du Blavet*

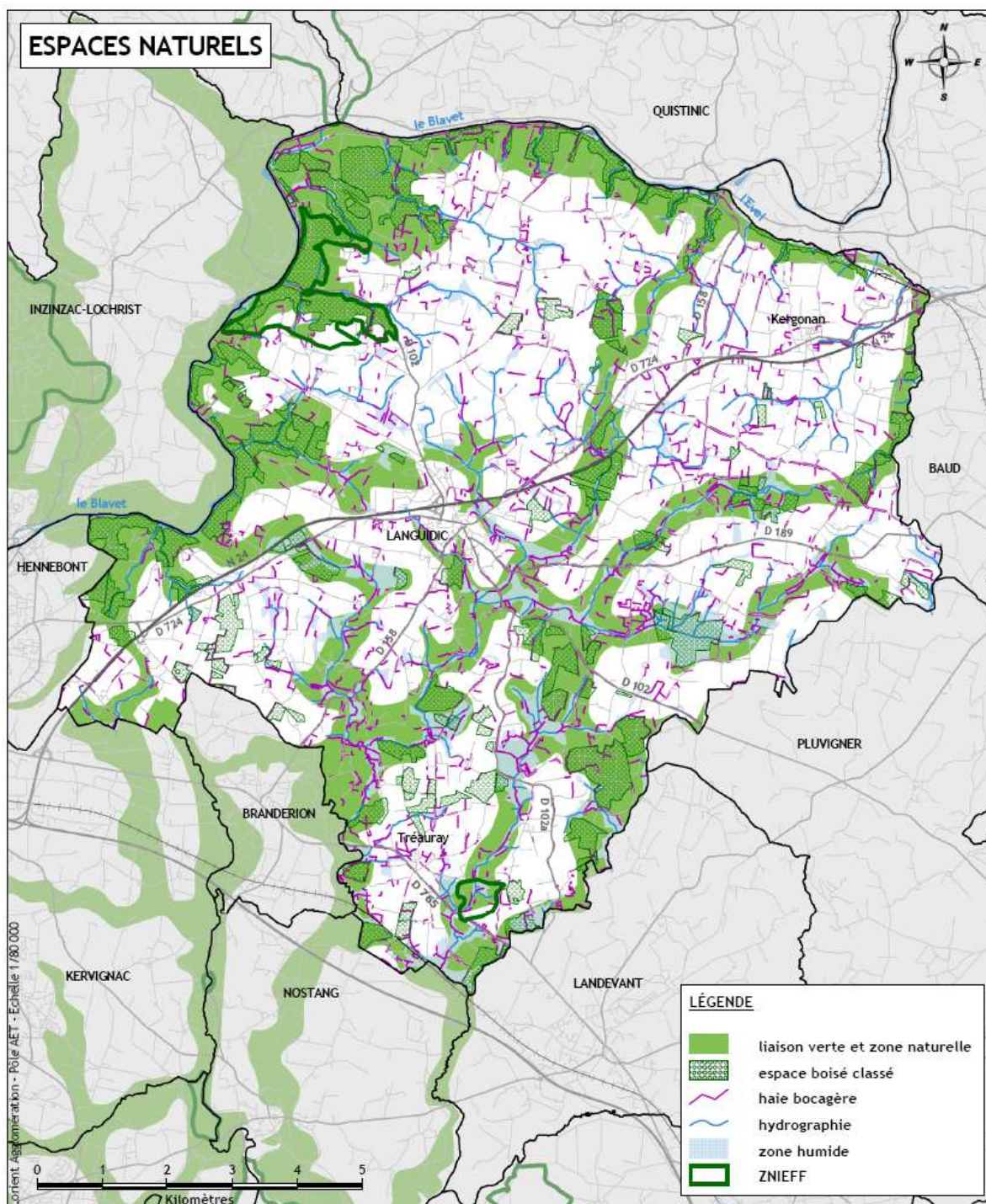


*Secteurs de vergers dispersés*



*Secteur ouest - vallée du Blavet*

Les espaces recouverts par la lande ont fortement régressé sous l'action humaine par des défrichements successifs. La lande présente dès lors des difficultés à se maintenir dans les endroits les plus pentus et rocailloux, comme au bord de la vallée du Blavet, où le boisement tend partiellement à la remplacer de manière spontanée.



## L'espace bâti

Languidic, commune rurale par excellence, se développe en profitant de sa situation géographique à proximité de Lorient et d'une desserte routière qui la place au carrefour des axes en direction de Pontivy, Rennes ou encore Vannes. De ce fait, son attractivité par une population d'origine plus urbaine se renforce transformant progressivement le paysage.

Le bourg de Languidic situé quasiment au centre de la commune a su tirer profit de la proximité de la RN 24, sans pour autant se développer de manière anarchique. Mais au contraire, le cœur urbain primitif, c'est à dire le noyau autour de l'axe mairie-église, est bien identifié et bien équipé. En outre,

l'église est un lieu central particulier. Cet édifice ainsi érigé est visible en de nombreux points de Languidic, ce qui est très rare sur les autres communes.



Centre Bourg - Place à proximité de N.-D des Fleurs



Sud-ouest – longue ligne droite direction Kermavic

Le traitement des espaces publics jusque dans les moindres détails, confère une grande qualité de cadre de vie (aménagement et végétalisation des espaces et bords de voies principales, continuités piétonnes, aménagements devant les équipements scolaires).

Au cœur même du centre-bourg, certains espaces privés, accessibles via de petits chemins peuvent devenir à terme des supports à de nouveaux aménagements centraux.

Deux gros villages Tréauray au sud et Kergonan au nord-est présentent un caractère urbain indéniable de par l'homogénéité du bâti et l'identité architecturale des constructions.

Des villages de moindre importance tels que St Nicolas, Coët Mégan, St-Jean, St-Etienne, participent de par leur physionomie à la qualité du patrimoine communal.

La RN 24 représente une réelle coupure dans le paysage et scinde la commune en deux parties bien distinctes qu'il convient de gérer au mieux en minimisant les nuisances et les problèmes paysagers qu'elle peut engendrer.

### **Les carrières**

La carrière de granulite à ciel ouvert de Coët Mégan, d'une superficie d'environ 7ha, est exploitée actuellement par la Société Carrières de Bretagne Sud pour une durée de 20 ans, jusqu'en 2013.



Carrière de Coët Mégan



### **Les lignes électriques**

Plus particulièrement présentes sur la partie sud du territoire communal, il semble à présent très difficile d'intégrer ces lignes Haute Tension dans les paysages ruraux qu'elles traversent.



*Du sud au nord de la commune...*



*un paysage fortement marqué par les lignes HT*

### **Les paysages agricoles**

Le caractère rural de la commune est largement représentatif, les surfaces agricoles y occupent majoritairement le plateau. Les surfaces en herbe, bien qu'elles se soient développées sont très largement minoritaires par rapport aux surfaces réservées aux céréales.

Toute la partie nord-est du territoire semble moins soumise aux pressions urbaines. Elle dévoile au contraire un relief plus vallonné en partie cultivé, qui se distingue du plateau marqué par un paysage bocager aux larges parcelles, de type « openfields » et de quelques boisements épars.

La commune de Languidic présente un modèle agricole plutôt intensif, conforté par une industrie de transformation qui a favorisé le développement d'ateliers d'élevages hors-sol. L'activité agricole occupe une place importante sur l'ensemble du territoire communal.

La diminution constante du nombre des exploitations professionnelles sur la commune a affecté surtout les exploitations de petites tailles (de 5 à 20 ha) au profit des exploitations de taille supérieure.

L'agriculture sur Languidic se caractérise également par son dynamisme, sa jeunesse, l'importance de son rôle en terme économique et sa contribution à l'entretien des espaces.

Les mutations importantes de l'agriculture, au cours de ces dernières décennies, ont conduit à des phénomènes bien connus aujourd'hui : effacement progressif du paysage bocager traditionnel, érosion des sols par ruissellement, dégradation de la qualité des eaux (excès de nitrates et de phosphore, eutrophisation, traces de pesticides...).

L'agriculture marque les paysages jusqu'aux abords de l'agglomération et participe à la qualité paysagère du territoire. Cette activité économique a été le fruit d'une interaction forte de l'homme avec son environnement. Le territoire communal présente un caractère très singulier, par son approche homogène et cohérente. Son relief marqué, est imprégné d'une empreinte bocagère persistante et de l'emplacement de nombreux boisements sur l'ensemble de la commune.

Contrairement à d'autres communes, les différentes unités paysagères ne sont pas bien distinctes, mais au contraire s'interpénètrent. L'agriculture a tiré profit des infrastructures de transports, de transformations et de conditionnements. Les agriculteurs et leurs familles ne sont plus isolés, ils ont à leur disposition les mêmes services urbains. Par ailleurs, la proximité d'un marché de 200 000 habitants et la fréquentation touristique d'une région littorale de proximité offrent des possibilités de diversification, notamment dans la vente directe et dans l'accueil à la ferme.

De Pontivy à Languidic, l'agriculture intensive prédomine : grandes parcelles sans haies, culture de maïs, élevages hors-sol de porcs ou de volailles.



*Nord de la commune – secteur Keraufret*



*Ouest de la commune – secteur Trébihan*



*Nord-est – parcelle fauchée*



*Nord de la commune – Keraufret*



*Nord – La Faisanderie de Mané Trévédéc*



*Ouest – secteur Saint Urlo*



*Est – prairie Coët Colay*



*Est – secteur Kermiriette*



*Sud – prairie pâturée - Kermavic*



*Sud-ouest – Secteur Kerhouëllic*

Dans le contexte agricole actuel et local, la pression urbaine autour de Lorient reste importante. Les espaces agricoles subissent toujours une certaine pression foncière.



*Nord-ouest – vue vers Ker Jacob*



*Nord-ouest – secteur Cosquéric*

### *Les talus bocagers*

La photographie de droite, ci-dessous, montre le travail effectué sur cette parcelle ; un talus a été mis en place il y a deux ans. Tout comme les haies bocagères, les talus sont des éléments familiers de la campagne bretonne. Le bocage a été créé à des fins agricoles au Moyen-âge : les haies et les talus séparaient les espaces d'élevage de ceux dédiés à la culture. Puis au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, quand l'utilisation collective du sol a cessé, les haies servaient à clôturer les propriétés. Les effets positifs des haies et talus pour l'environnement ne sont apparus qu'au fil du temps.

Les actions collectives menées ces dernières années sur la commune de Languidic ont permis de réimplanter plus de 50 km de haies bocagères ainsi que des talus sur différentes exploitations.

Les talus influencent en partie la qualité et les quantités d'eau qui circulent dans un versant. De même, ils réduisent logiquement les vitesses de circulation de l'eau. Les eaux de ruissellement, si elles se déplacent trop rapidement, occasionnent des problèmes d'érosion. Plus la vitesse de l'eau est importante, plus l'eau a de la force et plus elle est capable d'entraîner avec elle des particules de grosse taille. Comme sur cette parcelle, des ravines se creusent, une accumulation de terre se forme en pied de pente.

Implantées dans des endroits stratégiques dans le paysage, les haies dirigent les eaux de ruissellement ou de drainage issues des parcelles agricoles vers des zones tampons qui auront pour rôle de retenir les produits phytosanitaires, les engrais et les sédiments emportés par les phénomènes d'érosion.



*Lutte contre l'érosion*

*Opération de création d'un talus et replantation*

Les haies et les talus contribuent à la biodiversité. Ils abritent de nombreuses espèces animales et végétales qui ne peuvent survivre dans les parcelles agricoles. Ces espèces ne leur sont pas spécifiques mais proviennent des bois, des landes et des prairies. Il existe pour les oiseaux, les insectes, des complémentarités entre la haie qui offre un abri, un perchoir et les parcelles environnantes qui sont sources de nourriture.

En fonction de sa composition végétale, de son mode de gestion et son implantation, la haie marque fortement un paysage. Elle accompagne le corps de ferme, aménage une transition avec le milieu environnant. Elle assure de multiples protections (eau, vent, faune). Ainsi, une haie haute a tendance à créer un écran léger devant des bâtiments volumineux ; une haie basse donne plutôt l'idée d'un parcellaire bien délimité ; et la vision d'une haie taillée marque plus facilement le seuil d'une maison d'habitation.

Les haies jouent des rôles multiples dont il faut tenir compte :

- Protection microclimatique,
- Régulation, épuration des eaux et protection des sols,
- Entretien des équilibres biologiques,
- Production de bois et plus particulièrement bois de chauffage,
- Restructuration du paysage.

### **Les vallées**

Les vallées constituent de longues continuités naturelles ou semi-naturelles dont le tracé serpente en méandres. Les versants dominant le Blavet, entre Languidic et Inzinzac-Lochrist, sont étroits et entaillés de nombreux vallons à fortes pentes boisées entrecoupées de rochers, de promontoires et de falaises.

Le Blavet, localement très encaissé (jusqu'à 70 m) s'est frayé un chemin au travers des bandes de roches dures composées de granites, quartz, mylonites de l'anticlinal de Cornouaille. La vallée offre une variété de paysages animée par la succession de barrages et d'écluses sur son tracé.

Les vallées de type secondaire sont souvent demeurées à l'écart des grandes transformations qui ont affecté les plateaux agricoles, permettant ainsi de devenir de véritables réserves pour la faune et la flore sauvages. Leur grande variété de milieux (beauté des paysages, diversité écologique et couloirs verts) a permis d'enrichir le paysage rural et apportent encore actuellement un témoignage sur ce qu'il reste des anciennes structures agraires. L'intensification des pratiques agricoles sur les plateaux et l'abandon corrélatif des espaces excentrés, accidentés ou difficiles d'accès ont beaucoup affecté les fonds et flancs de vallées.

La préservation ou la recréation de prairies dans les fonds de vallées devrait donc devenir un objectif pour les pouvoirs publics, compte tenu des bénéfices multiples attachés à de telles opérations

(écologie, paysage, accès à la nature, pratique de la pêche, entretien des cours d'eau, protection contre les pollutions agricoles, etc.).



Nord – secteur de Keraufret



Ouest – vallée du Blavet – vers l'écluse de Trébihan

La vallée du Blavet constitue une véritable coulée verte en limite nord et ouest du territoire communal, dotée d'une forte diversité de milieux et de paysages. Tous les faciès du grand ouest sont rassemblés, et font apparaître des espaces de landes, prairies bocagères, forêts, tourbières. Les vallées secondaires, quant à elles, représentent également un réseau important qu'il semble essentiel de préserver et de mettre en valeur.

#### Vallée du Blavet (partie nord)

Superficie : 15 ha

Intérêt écologique : oui. Végétation variée (prédominance du faux roseau *Baldingera arundinacée*, lysimaque, salicaire, iris faux-acore, osmonde royale ...), faune riche ( diversité et abondance des odonates (libellules), zone de frayère de brochets), lieux régulièrement fréquentés par le martin-pêcheur. Zone humide d'environ 2 ha.

Type de milieu : versant boisé ombragé à forte pente en bordure de canal.

Intérêt hydrologique : oui. Zone inondable de lit majeur.

Protection/gestion : fond de vallée offrant une végétation très riche en raison de la diversité des formations humides. Ce marais présente un plan d'eau à l'ouest et une étendue de végétation palustre à l'est. Site préservé car peu fréquenté.

Entre le Pont-Augan et l'écluse de Minazen, la rive gauche du Blavet est dominée par un versant très pentu, d'une hauteur de cinquante mètres environ et couvert de bois sur toute sa longueur.

Des affleurements rocheux sont visibles par endroits et les berges sont d'exposition nord.

#### Les rochers de Craninen

Superficie : moins d'1 ha

Intérêt écologique : intéressante. Végétation arborée, évolution rapide des sous-bois.

Type de milieu : le Blavet traverse un filon de quartz, identifié sur la majeure partie sud de la Bretagne. La roche très dure à cet endroit, est exploitée en carrière sur la rive droite, et se présente sous forme d'un alignement d'énormes rochers blancs au cœur d'un secteur boisé sur la rive gauche.

Protection/gestion : ce secteur mériterait d'être durablement conservé contre tout projet d'exploitation.

Ce site remarquable, spectaculaire et singulier, constitue une curiosité géologique et paysagère intéressante à l'échelle de la vallée du Blavet.

La zone humide d'environ 2 ha est localisée en arrière du halage au pied du versant. Elle correspond à une partie de l'ancien lit du Blavet, séparé du lit actuel par la construction du canal.

Sur cette partie canalisée du Blavet, l'ensemble du secteur est néanmoins bien préservé.



Nord- vue du Pont Augan



Nord- écluse de Minazen

### Vallée du Blavet (partie sud)

Superficie : 400 ha

Intérêt écologique : oui. Intérêt botanique également élevé en raison de la très grande diversité des espèces inventoriées.

Type de milieu : versants ombragés boisés, rochers, landes sèches, prairies en bordure de canal.

Intérêt hydrologique : oui. Le Blavet est un fleuve qui présente un intérêt piscicole.

Protection/gestion : Les espaces non valorisés ont tendance à revenir à l'état naturel et soumis à une végétation colonisatrice banale. La préservation ainsi que la recréation des prairies dans les fonds de vallées devraient devenir un objectif compte tenu des bénéfices multiples attachés à de telles opérations (écologie, préservation paysagère, accès à la nature, pratique de la pêche, entretien des cours d'eau, réduction des pollutions d'origine agricole).

La vallée depuis l'écluse de Mané-er-Ven jusque l'écluse de Quélenec en aval, offre sur une huitaine de kilomètres des secteurs fortement encaissés (jusqu'à 75 mètres) sur la rive gauche notamment au niveau de Kerousse et Kermagant, à l'exception d'un petit élargissement entre le Pont-Neuf et l'écluse du Rudet. Le versant de la vallée principale est entaillé de vallées affluentes bien marquées (Pont-Neuf, Kerourio, Saint-Maur), ainsi que de nombreux petits ravins humides.

Les fonds de vallons humides sont envahis par une végétation arbustive composée en majeure partie de saules. Les plateaux marqués par les affleurements rocheux sont, quant à eux, colonisés petit à petit par la lande sèche. Cette partie du territoire communal dégage un aspect verdoyant aux caractéristiques forestières. D'importants secteurs boisés (feuillus et pins maritimes) forment un ruban quasi continu depuis la commune d'Hennebont en direction des bois de la Forest (Coët er Ver, Kerourio-St-Maur, Kerhollo, Quelennec-Coët Conan, secteur boisé de la Forest).

Souvent encaissées, les vallées animent le relief par leurs méandres et conservent une grande diversité et variété de milieux. Les pratiques agricoles intensives sur les plateaux et parallèlement l'abandon des espaces accidentés humides ou difficiles d'accès ont beaucoup affectés les fonds et les flancs de vallées.

D'un point de vue paysager, cette partie de la vallée a pu conserver d'une certaine manière son caractère sauvage pour laquelle la faune présente est significative :

- mammifères (blaireau, renard, sanglier, chevreuil, ragondin, vison d'Amérique ...)
- reptiles (couleuvre à collier, vipère péliade, lézard vert ...)
- oiseaux nicheurs (poule d'eau, martin pêcheur, bergeronnette des ruisseaux, divers rapaces diurnes et nocturnes, dont la buse variable, l'épervier, les chouettes hulotte et effraie...) et en hiver, des oiseaux de type héron cendré, grand cormoran, colvert, mouette rieuse ...

### Lande de Mané-Golern

Superficie : 7 ha

Intérêt écologique : évolution de la végétation de manière spontanée dans un secteur quasi abandonné au fil des années. Paradoxalement, évolution d'une végétation diversifiée ayant conservé un caractère relativement sauvage.

Type de milieu : végétation basse et lande caractéristique

Intérêt hydrologique : des travaux de drainage ont fortement perturbé l'équilibre hydrologique du milieu.

Protection/gestion : la justification d'une protection spécifique au P.L.U. s'inscrit dans l'élaboration d'un projet d'intérêt local cohérent. L'accès y est rendu difficile d'une part en raison de son enclavement par des parcelles agricoles et d'autre part la traversée d'une zone humide.

Entre Pont-er-Pache et Mane Golern, la RN 24 passe à travers une légère dépression occupée par une végétation basse caractéristique en comparaison de la pinède environnante :

- Au nord de la route, lande mésophile en voie de colonisation par le bouleau,
- Au sud, lande sur couvert humide, tourbeuse dans ses parties les plus basses.

### La lande tourbeuse de Lann Guernihuen

Superficie : 25 ha

Intérêt écologique : élevé. Végétation très riche en espèces représentatives des prairies humides, des bois tourbeux, à particularité de sphaignes et de landes.

Type de milieu : lande tourbeuse, saulaie marécageuse

Intérêt hydrologique : rôle dans la régulation du débit du ruisseau du Roc'h.

Protection/gestion : son réseau de talus, sa capacité de rétention d'eau, sa variété écologique à préserver.

Cette zone humide de la basse vallée du Blavet est formée d'une juxtaposition de milieux variés.

Le fond de vallée est laissé à l'abandon en raison d'une juxtaposition de prairies humides pâturées, en voie d'abandon ou en friche, de landes mésophiles, de fourrés et bosquets marécageux à saule et bouleau. La nature des terrains argileux, mal drainés et engorgés une partie de l'année rend très difficile leur exploitation et surtout leur entretien.

**Source : Le patrimoine naturel de la région lorientaise – Extraits des fiches descriptives, seconde partie - J.P. Ferrand.**



Secteur Sud-ouest – vallons boisés et cultivés



Secteur sud de Kerroch - vallon boisé prairies pâturées

#### **d) CLIMATOLOGIE**

La commune de Languidic est située sur la rive gauche du Blavet, qui s'écoule du nord vers le sud pour déboucher dans la rade de Lorient vers l'Océan Atlantique. Le bassin versant de la rivière du Blavet est soumis aux variations climatiques de type océanique liées à la proximité de l'océan, avec de faibles amplitudes thermiques, caractérisé par des étés frais et des hivers en majorité doux, et une pluviométrie relativement bien répartie tout au long de l'année.

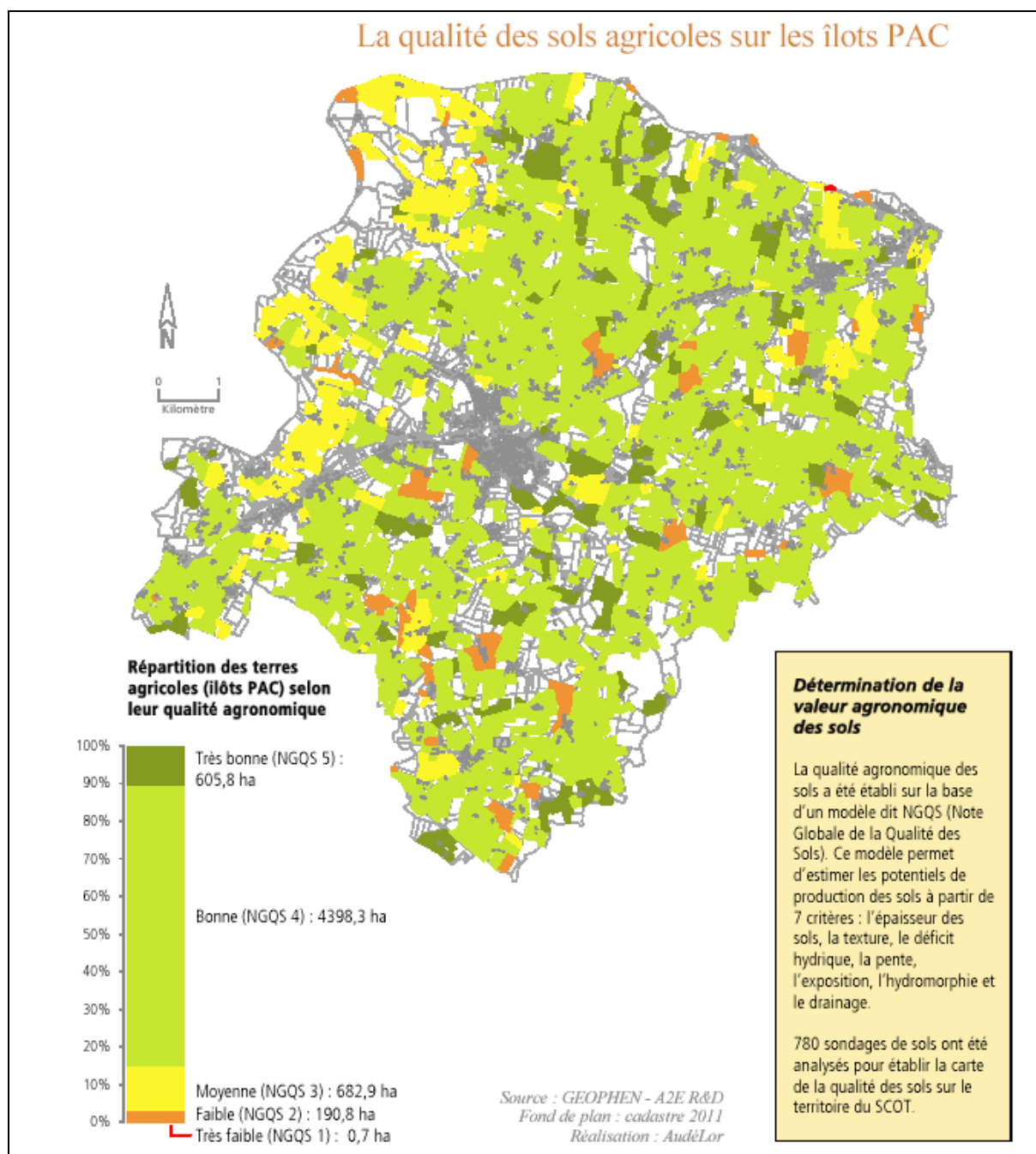
Les données climatologiques de Languidic sont semblables à celles du Morbihan, avec notamment, le constat d'une sensible dégradation des conditions climatiques depuis le littoral vers l'intérieur des terres. L'éloignement de l'océan fait apparaître une atténuation des vents, des hivers un peu plus froids avec des pointes de gelées plus visibles dans les fonds de vallées et dans les zones humides, une nébulosité plus importante que sur la côte, avec des précipitations moyennes annuelles pouvant atteindre 1000 mm contre 1269 dans le Morbihan, parfois accompagnées d'orages d'été plus ou moins violents. La durée d'ensoleillement annuelle s'apparente à la moyenne nationale, elle est de l'ordre de 2000 heures.

Bien que ces précipitations soient particulièrement abondantes, un déficit hydrique n'est toutefois pas à exclure dans la période de mai à août selon les années. L'agriculture étant une des activités économiques majeures de la commune, une surveillance attentive est de mise pour prévenir et éviter les pénuries d'eau à certaines périodes de l'année.

## 2. PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

### a) LES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION

#### Le sol en tant que milieu biologique



#### La gestion de l'eau

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 a pour but d'assurer la préservation qualitative et quantitative de l'eau et des écosystèmes, ainsi que la valorisation de l'eau comme richesse économique.

A l'échelle des bassins et sous bassins versants, les S.D.A.G.E. et les SAGE permettent la mise en application de la loi sur l'Eau. Conformément à son article 3, le S.D.A.G.E. a une portée juridique. Les

services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques.

*Le S.D.A.G.E.*

La Directive cadre sur l'eau (DCE), directive européenne transcrite en droit français en 2004, impose le bon état écologique de toutes les masses d'eau (cours d'eau, eaux souterraines, eaux estuariennes et de transition) d'ici à 2015 sur les paramètres physico-chimiques, biologiques, morphologiques et hydrologiques.

La DCE définit le "bon état" d'une **masse d'eau** de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins bons.

- **L'état écologique** d'une masse d'eau de surface résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (par exemple les indices invertébrés ou poissons en cours d'eau).
- **L'état chimique** d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard du respect des normes de qualité environnementales (NQE) par le biais de valeurs seuils. Deux classes sont définies : bon (respect) et pas bon (non-respect). 41 substances sont contrôlées : 8 substances dites dangereuses et 33 substances prioritaires.

Cet objectif ambitieux se décompose en 4 volets :

- gérer de façon durable les ressources en eau,
- prévenir toute dégradation des écosystèmes aquatiques,
- assurer un approvisionnement suffisant en eau potable de bonne qualité,
- réduire la pollution des eaux souterraines, les rejets de substances dangereuses.

Languidic fait partie du **S.D.A.G.E. du bassin Loire-Bretagne**.

Le bassin Loire-Bretagne est identifié comme un district hydrographique qui correspond à l'échelle d'application du cadre de gestion et de protection des eaux définis par la DCE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009.

**Il fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs pour un bon état de l'eau et des milieux aquatiques à l'horizon 2015.**

Il indique les moyens pour y parvenir, exprimés sous la forme d'orientations et de dispositions :

- les orientations donnent la direction dans laquelle il faut agir,
- les dispositions précisent pour chaque orientation les actions à mener et fixent le cas échéant des objectifs quantifiables,
- Le programme de mesures associé au S.D.A.G.E. identifie les actions clefs à mener par sous-bassin.

Le S.D.A.G.E. se compose de **15 chapitres** correspondant aux **15 enjeux identifiés pour l'eau** en Loire-Bretagne.

**Ces enjeux peuvent être regroupés en 5 grands thèmes :**

1. **Protéger les milieux aquatiques** : le bon fonctionnement des milieux aquatiques est une condition clef du bon état de l'eau
  - Repenser les aménagements de cours d'eau

- Préserver les zones humides et la biodiversité
  - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
  - Préserver le littoral
  - Préserver les têtes de bassin versant
2. **Lutter contre les pollutions** : toutes les pollutions sont concernées quelle que soit leur origine
- Réduire la pollution par les nitrates
  - Réduire la pollution organique
  - Maîtriser la pollution par les pesticides
  - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
  - Protéger la santé en protégeant l'environnement
3. **Maîtriser la ressource en eau** : ressource et prélèvements doivent être équilibrés
- Maîtriser les prélèvements d'eau
4. **Gérer le risque inondation** : développer la conscience et la prévention du risque
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
5. **Gouverner, coordonner, informer** : assurer une cohérence entre les politiques et sensibiliser tous les publics
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
  - Mettre en place des outils réglementaires et financiers
  - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Les collectivités et organismes publics **doivent se conformer au S.D.A.G.E.** dans toutes leurs décisions d'aménagement. La police de l'eau s'y réfère dans la délivrance des autorisations.

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.), d'initiative locale, mettent en œuvre le S.D.A.G.E. dans des zones géographiques correspondant à des sous-bassins ou ensemble de bassins, formant des unités cohérentes. Ils déclinent les orientations et les dispositions, en les complétant ou en les adaptant si nécessaire aux contextes locaux.

#### *Le S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin versant du Blavet*

La mise en place d'un S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin versant du Blavet par arrêté préfectoral de 1998, a été instaurée pour assurer une meilleure protection et gestion de la ressource en eau à l'échelle d'un bassin versant. Il vise notamment, à réduire les diverses sources de pollution, qu'elles soient d'origine urbaine ou agricole, à préserver les zones humides et lutter contre les inondations.

Depuis le 16 février 2007, le programme d'actions du S.A.G.E. Blavet a été approuvé par arrêté préfectoral, ce dernier est opposable aux collectivités et administrations depuis cette date.

Le diagnostic de territoire a permis de construire un programme d'actions en faveur de la préservation du patrimoine naturel local, et dégager un certain nombre de préconisations dont il faudra tenir compte.

Pour Languidic, ces préconisations sont :

- Définir les zonages d'assainissement (réalisé, modification de la cartographie en rapport avec le P.L.U.) ;
- Mettre en place une fiabilisation des systèmes d'assainissement ;
- Mettre en place une politique de gestion et de restauration du bocage :

- Prendre en compte, dans le cadre des opérations d'aménagement foncier, les politiques communales et intercommunales de gestion et de restauration du bocage ;
- Mettre en place des plans communaux ou intercommunaux de désherbage en respectant les consignes ;
- Réduire l'utilisation de produits phytosanitaires au niveau des routes, des voies de chemin de fer et des chemins de halage ;
- Fiabiliser les systèmes d'assainissement pour maintenir une bonne qualité des eaux de baignade et des eaux conchylicoles ;
- Réaliser un inventaire de l'ensemble des cours d'eau ;
- Inventorier les zones humides pour leur prise en compte dans les documents d'urbanisme (réalisé) ;
- Gérer de façon optimale les zones humides banales ;
- Communiquer aux services fiscaux la liste des parcelles classées zone humide ;
- Respecter deux principes concernant la protection des zones humides et la mise en place de mesures compensatoires dans le cadre des projets d'aménagements ;
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les zonages d'assainissement,
- Prendre en compte les écoulements dans le cadre des aménagements urbains ;
- Mettre en place une politique d'économie de l'eau au niveau des bâtiments sous MO publique ;
- Prévoir un volet récupération des eaux dans les programmes d'aménagement urbains.

Certaines de ces préconisations sont réalisées ou en voie de l'être, d'autres peuvent être déclinées à travers l'élaboration du P.L.U., par exemple la gestion du bocage.

#### *Le programme d'actions du bassin versant de la Ria d'Étel*

En 2005, un programme d'actions trisannuel a été élaboré sur le bassin versant de la Ria d'Étel en prenant le relais du programme de bassin, précédemment issu de 10 ans de concertation entre les acteurs locaux (agriculteurs et conchyliculteurs notamment), les partenaires financiers et techniques et les collectivités du bassin versant.

Ce programme piloté depuis janvier 2007 par le Syndicat Mixte de la Ria d'Étel, a pris le relais de la Communauté de communes de la Ria d'Étel, qui en était le porteur de projet jusque fin 2006.

Le bassin de la Ria d'Étel constitue en effet un vaste territoire de 360 km<sup>2</sup>, qui s'étend du nord (plus de la moitié de la commune de Languidic) au sud (Erdeven) sur 17 communes.

Languidic participe à ce programme d'actions dont la finalité consiste à répondre aux trois objectifs du bassin versant de la Ria d'Étel :

- préserver la qualité de l'eau,
- conforter les activités économiques, notamment primaires,
- favoriser le dialogue entre les acteurs du territoire.

#### *Eau potable*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, la gestion de l'eau et de l'assainissement est devenue compétence communautaire, revenant ainsi à Lorient Agglomération.

Auparavant, l'eau potable était une compétence communale gérée par la société STGS en délégation de service public (contrat d'affermage depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007). Le prestataire avait à sa charge les missions suivantes :

- Gestion du service de production, de transport et de distribution (fonctionnement, surveillance, et entretien des ouvrages dédiés au service – usines de production d'eau potable, réservoirs, réseaux de distribution et branchements)
- Renouvellement des branchements, des compteurs, des équipements électromécaniques et ouvrages de traitement, des canalisations
- Gestion des abonnés du service d'eau potable (accueil, relève de compteurs, facturation, recouvrement, gestion des réclamations)

Plusieurs périmètres de protection de captages d'eau potable existent sur la commune : ils sont associés soit à des captages d'eau souterraine, soit à des prises d'eau superficielles sur le Blavet servant à l'alimentation en eau potable.

Le captage de Dézinio est situé au Nord de la commune, au Sud du hameau de Dézinio. Ce captage contribue en partie à l'alimentation de la population de la commune de Languidic après traitement. Il a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 28.10.2002.

Le captage de Mane Her se situe sur la commune de Brandérian. Il sert à l'alimentation de Brandérian et Landévant. Il a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 28.12.1990.

Il existe également une prise d'eau superficielle sur le Blavet à Coet Er Ver, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 14.08.1997, modifié le 25.09.1997.

Une partie de la production d'eau brute destinée à la consommation humaine provient des forages de Dézinio (un puits de 30m<sup>3</sup>/h et deux forages de 15m<sup>3</sup>/h chacun) et transite par l'usine de Dézinio. Les ouvrages de captage ainsi que les périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique par le préfet, le 28 octobre 2002. L'usine a été mise en service en 2005.

La filière de traitement consiste en un traitement physico-chimique simple.

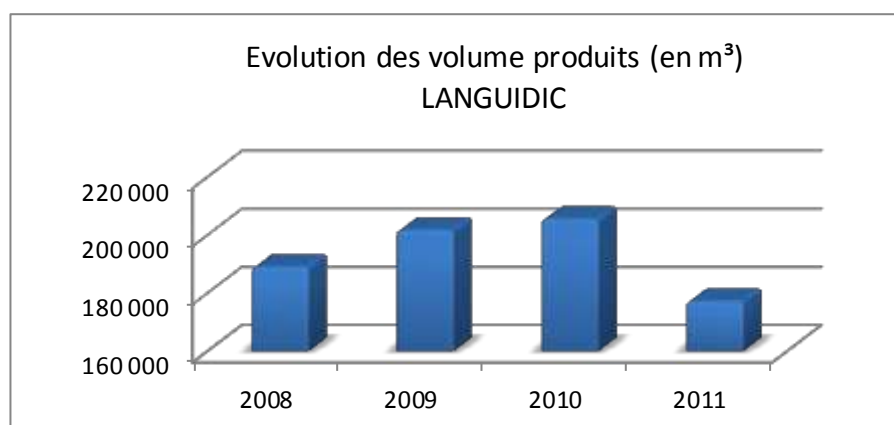
Outre le périmètre de protection immédiat, propriété de la commune, les autres périmètres réglementent les pratiques d'utilisation des sols. La mise en place de périmètres de protection et leur surveillance est indispensable à la protection de la ressource en eau, car c'est un des principaux moyens pour éviter sa contamination par des pollutions accidentelles ou diffuses.

Le volume prélevé en 2011 dans ce forage est de 177 723m<sup>3</sup>.

La capacité de production nominale est de 50 m<sup>3</sup>/h.

#### *Evolution des volumes produits*

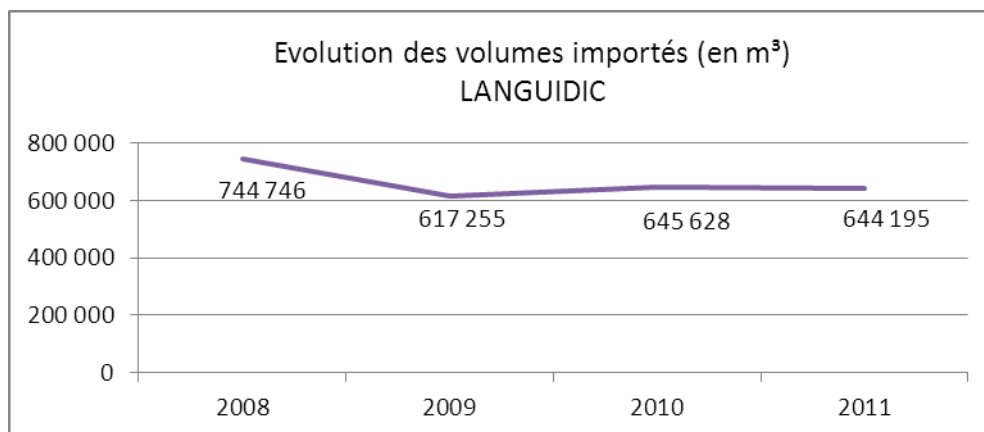
|                                    | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | n/n-1  |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Usine de Dézinio (m <sup>3</sup> ) | 189 014 | 201 717 | 205 545 | 177 223 | -13,8% |



Afin de compléter la production des forages, il est nécessaire de s'approvisionner auprès des communes extérieures (Hennebont, Baud).

*Evolution des volumes importés*

| Provenance        | Année 2010     | Année 2011     |
|-------------------|----------------|----------------|
| SIAEP de Baud     | 644 045        | 642 910        |
| SIAEP d'Hennebont | 1 583          | 1 285          |
| <b>TOTAL</b>      | <b>645 628</b> | <b>644 195</b> |

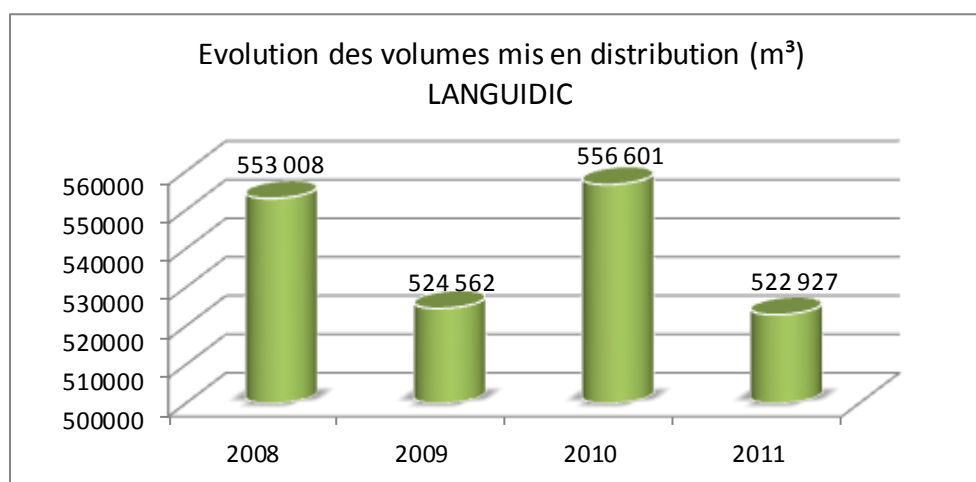


*Evolution des volumes importés*

*Les volumes exportés*

| Destination       | Année 2010     | Année 2011     | Evolution n/n-1 |
|-------------------|----------------|----------------|-----------------|
| SIAEP de Baud     | 103 777        | 98 445         | -5%             |
| SIAEP de Brandéon | 65 423         | 63 823         | -2%             |
| PLUVIGNER         | 125 372        | 136 223        | 9%              |
| <b>TOTAL</b>      | <b>294 572</b> | <b>298 491</b> | <b>1%</b>       |

*Les volumes mis en distribution*



En moyenne, pour l'année 2011, un habitant a consommé 171l/j.

En 2011, 3098 abonnés étaient desservis par le réseau public d'eau potable, dont 3 gros consommateurs : Nutrea (14 846m<sup>3</sup>), Socalys (206 975 m<sup>3</sup>) et la commune pour l'arrosage des terrains de foot (7 379 m<sup>3</sup>).

|                            | 2010 | 2011 | Evolution n/n-1 |
|----------------------------|------|------|-----------------|
| <b>Abonnés domestiques</b> | 2978 | 3054 | +2,51%          |
| <b>Abonnés communaux</b>   | 31   | 31   | 0%              |
| <b>Abonnés agricoles</b>   | 0    | 0    | 0%              |
| <b>Abonnés industriels</b> | 7    | 7    | 0%              |
| <b>Vente d'eau en gros</b> | 6    | 6    | 0%              |
| <b>Total d'abonnés</b>     | 3022 | 3098 | +2,51%          |

#### *Rendement du réseau*

Le rendement net du réseau est passé de 87,57% en 2010 à 92,24% en 2011 sur la commune.

L'indice linéaire de perte en réseau est de 0,80 m<sup>3</sup>/km/j.

Ces indices peuvent être considérés comme bons.

#### *Qualité de l'eau*

L'eau produite est analysée selon les dispositions fixées par le décret 2001-1220 du 20 décembre 2001 et le suivi est réalisé par l'Agence Régionale de la Santé (ARS). En outre, STGS opère un suivi d'auto-surveillance sur les usines et les réseaux.

Les résultats de ces analyses indiquent que cette eau brute est tout à fait conforme au décret n° 2001-1220 tant au niveau de la ressource, que de la production et de la distribution.

La qualité de l'eau est contrôlée au regard de l'arrêté du 11 Janvier 2007. La conformité des analyses aux normes règlementaires est appréciée par rapport à des limites et des références de qualité.

Conformité par rapport à des limites de qualité (niveau prépondérant) pour les paramètres analysés (E.Coli, Entérocoques, 29 paramètres chimiques dont les nitrates, le plomb, le cuivre, etc.)

Conformité par rapport à des références de qualité sur une liste de 23 paramètres témoins du fonctionnement des installations de production et de distribution d'eau (dont le fer, l'aluminium, le carbone organique total, la couleur, la turbidité, l'équilibre calco-carbonique...); pour ces analyses, dans tous les cas l'eau reste potable.

La qualité de l'eau produite est contrôlée par l'exploitant en charge de la production de l'eau mais également par l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

Contrôles sanitaires, réalisés à la sortie de l'usine :

|                              | Nombre total d'analyses | Conformité des analyses aux limites de qualité | Conformité des analyses aux références de qualité |
|------------------------------|-------------------------|--|---|
| Paramètres bactériologiques  | 4                       | 100%   | 100%  |
| Paramètres physico-chimiques | 4                       | 100%   | 75%   |

Les dépassements sur références de qualité ont été observés sur le paramètre d'équilibre calco-carbonique, sans incidence sanitaire sur l'eau distribuée. Cette eau est dite « agressive », vis-à-vis des canalisations métalliques notamment.

L'eau produite est de bonne qualité physico-chimique ; la filière de traitement élimine correctement le fer et le manganèse. Les teneurs en nitrates sont stables. Aucun pesticide n'a été décelé dans les eaux brutes.

|                              | Nombre total d'analyses | Conformité des analyses aux limites de qualité | Conformité des analyses aux références de qualité |
|------------------------------|-------------------------|--|---|
| Paramètres bactériologiques  | 13                      | 100%   | 100%  |
| Paramètres physico-chimiques | 15                      | 100%   | 100%  |

En distribution, tous les échantillons analysés se sont révélés conformes aux limites de potabilité aussi bien d'un point de vue bactériologique que d'un point de vue physico-chimique.

Les concentrations en pesticides sur l'eau traitée sont inférieures aux valeurs retenues par les textes.

Les concentrations minimales et maximales en nitrates sont respectivement de 16 et 39 mg de  $\text{NO}_3^-/\text{L}$ .

L'eau distribuée est très peu calcaire avec un titre hydrométrique compris entre 7 et 14°F.

### *Assainissement*

La commune exerçait par elle-même la compétence assainissement jusqu'au 31 décembre 2011. Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, cette compétence a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.

La commune de LANGUIDIC a élaboré et fait approuver son zonage d'assainissement le 02/12/2005.

### Assainissement non collectif

Les secteurs concernés par le service d'assainissement non collectif sont représentés sur la carte de zonage d'assainissement annexée au P.L.U.

Un premier zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 mai 2000. Une étude sur l'aptitude des terrains à recevoir des dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou épuration a été menée dans le cadre de ce zonage. La commune s'était appuyée sur cette étude pour déterminer les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions au P.O.S.

Par délibération en date du 22 décembre 2003, la commune a décidé la création du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) et approuvé son principe de fonctionnement en régie.

Il a pour mission :

- Sur les installations existantes : état des lieux initial et contrôle de bon fonctionnement
- Sur les installations nouvelles : contrôle de conception et de réalisation.

Le zonage d'assainissement a été actualisé par délibération du conseil communautaire du 22 février 2013. Il n'a pas été fait de nouvelle étude sur l'aptitude des sols, celle menée à l'occasion du zonage d'assainissement approuvé en 2000 reste valable. La commune, pour le présent P.L.U., n'a pas déterminé de nouvelle zone constructible en zone d'assainissement non collectif.

**Assainissement collectif**

Le réseau d'assainissement de la commune de Languidic est de type séparatif. Linéaire : 27,229km (+8,27% par rapport à 2010)

Evolution du nombre d'abonnés :

| Abonnements | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | Variation 2009/2010 |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|
| Nombre      | 1103 | 1150 | 1287 | 1399 | +8,7%               |

Répartition par système d'assainissement :

|          | Abonnés domestiques | Abonnés non domestiques |
|----------|---------------------|-------------------------|
| Bourg    | 1147                | 0                       |
| Kergonan | 193                 | 1                       |
| Tréauray | 58                  | 0                       |

La commune gère 2 stations d'épuration :

- Le secteur du bourg est raccordé à la station d'épuration de Coët Megan, traitement de type boues activées, mise en service en novembre 2009, disposant d'une capacité de traitement de 6 000 équivalents habitants. Ses prescriptions de rejet ont fait l'objet de l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2006. Le milieu récepteur du rejet est le ruisseau du Pont du Roc'h, affluent de la Ria d'Étel.

En 2010, le rendement de la station d'épuration variait entre 94% et 99% selon les types de polluant. La charge entrante correspondait à environ 30% de la capacité nominale de la station (soit environ 1700 équivalent-habitants).

- Le village de Tréauray dispose de ses propres lagunages (3 bassins) d'une capacité de traitement de 230 équivalents habitants. Ses prescriptions de rejet ont fait l'objet de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2006. En sortie de lagune, il y a infiltration par épandage à faible profondeur dans le sol à travers 2 massifs filtrants de 100m<sup>2</sup>.

En 2010, aucun rejet n'a été observé en sortie de lagune lors du bilan 24h effectué dans le cadre du programme annuel d'auto surveillance. La charge entrante correspondait à environ 28% de la capacité nominale de la station (soit environ 60 équivalent-habitants).

Ainsi, les résultats de la station d'épuration sont apparus satisfaisants et permettent ainsi aux deux stations d'épuration d'être conformes aux arrêtés préfectoraux d'autorisation de rejet en 2010.

Le village de Kergonan est, quant à lui, raccordé à la station d'épuration privée de l'entreprise Socalys située sur la zone d'activités du Baudry, suivant un contrat de rejet.

Le taux de desserte<sup>1</sup> par des réseaux de collecte d'eau usée était de 96,08% en 2010.

**Eaux pluviales**

Le réseau d'eaux pluviales de la commune est composé de canalisations et fossés à ciels ouverts et caniveaux.

<sup>1</sup> Le taux de desserte est défini par l'arrêté du 2 mai 2007 comme le nombre d'abonnés du service public d'assainissement collectif rapporté au nombre potentiel d'abonnés de la zone relevant de l'assainissement collectif dans l'agglomération d'assainissement au sens de l'article R.2224-6 du CGCT.

Les principaux exutoires des réseaux d'eaux pluviales du bourg sont les ruisseaux de Kerlavarec et de la Divine.

La commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales afin d'obtenir une analyse du fonctionnement quantitatif et qualitatif de ses réseaux. Il en ressort un bon état général des réseaux.

Le schéma directeur a permis à la commune de réfléchir à la mise en place d'un programme d'actions pour remédier aux dysfonctionnements constatés.

En outre, il a défini des secteurs dans lesquels l'imperméabilisation des sols devra être limitée et des mesures de tamponnage des eaux de ruissellement devront être prises.

### **Les sources d'énergie renouvelable**

On compte sur le territoire nombre de projets individuels de mise en place de panneaux photovoltaïques et solaires, ainsi que quelques projets de mise en place d'éoliennes chez des particuliers.

#### **b) LES ESPACES NATURELS PRESERVES DE LA COMMUNE : LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)**

Une ZNIEFF désigne un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares à protéger, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie en général limitée à l'échelle locale, caractérisés par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou spécifiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe.

Le territoire communal compte deux ZNIEFF de type I :

#### La lande tourbeuse de Kergurune

Superficie : 7 ha

Intérêt écologique : très faible. Espèces végétales très communes. Développement excessif de zones de touradons de molinie avec envahissement de la saulaie au détriment d'autres espèces végétales.

Type de Milieu : landes tourbeuses

Intérêt hydrologique : faible. Développement de coussins de sphaignes dans les endroits les plus humides.

Protection/gestion : site très difficile d'accès. Ce secteur mérite une attention particulière dans son mode de protection.

ZNIEFF : en cours de révision, pour être proposée au déclassement.

L'absence de gestion de ce secteur et, notamment de la lande, a entraîné malheureusement un appauvrissement végétal progressif et persistant.

Cette ZNIEFF n° 0000 0154 est en cours de révision. Lors d'une visite de contrôle en date du 20 avril 2007, les espèces végétales justifiant le classement n'ont pas été inventoriées.

### Les bois du pont neuf et de Quélenec

Superficie : 200 ha

Intérêt écologique : intérêt botanique par l'implantation de groupements végétaux variés ; intérêt zoologique par la nidification de la Bouscarle de Cetti, oiseau peu facile à observer, qui se remarque essentiellement par son chant très sonore. La Bouscarle de Cetti fréquente des habitats riches en haies, bosquets, zones boisées denses quasi systématiquement à proximité de l'eau. Dans ce secteur, on observe également le chevreuil.

Type de Milieu : zone boisée surplombant le Blavet. Espace naturel d'intérêt remarquable.

Intérêt hydrologique : faible

Protection/gestion : site difficile d'accès (altitudes maximale de 93 mètres et, minimale de 25 mètres), ce secteur mérite une attention particulière.

ZNIEFF : oui.

#### **c) LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE, ARCHITECTURAL ET CULTUREL**

Languidic n'est pas seulement remarquable par sa superficie, elle l'est aussi par la qualité de son patrimoine naturel et historique dispersé au gré des 360 villages qui composent la commune.

L'habitat dans l'espace rural constitue un patrimoine exceptionnel de par sa densité, l'entretien général des constructions, le respect des formes, les volumes occupés, l'aménagement des abords... Le bâti de type traditionnel était généralement construit avec des matériaux locaux.

De nombreux efforts ont été réalisés pour préserver la qualité paysagère des bâtiments dans le paysage environnant, néanmoins il demeure quelques exceptions qui portent essentiellement sur l'utilisation de tôle ondulée en couverture de certains bâtiments annexes aux exploitations agricoles. Le ravalement de certaines façades laisse également parfois dubitatif (choix des coloris). Il en est de même pour l'emploi de certains matériaux en couvertures ou en clôtures (tôles ondulées, fibrociment, pierre calcaire...) qui ne s'intègrent pas dans le paysage. Par ailleurs, au cours de travaux de rénovation ou d'amélioration de l'habitat, certaines constructions de type traditionnel ne respectent plus l'équilibre des percements originaux, à savoir les ouvertures de toit par exemple.



*Hameau de Villeneuve Kerfily*



*Pont Augan - Maisons entièrement restaurées*



*Centre bourg de Languidic*



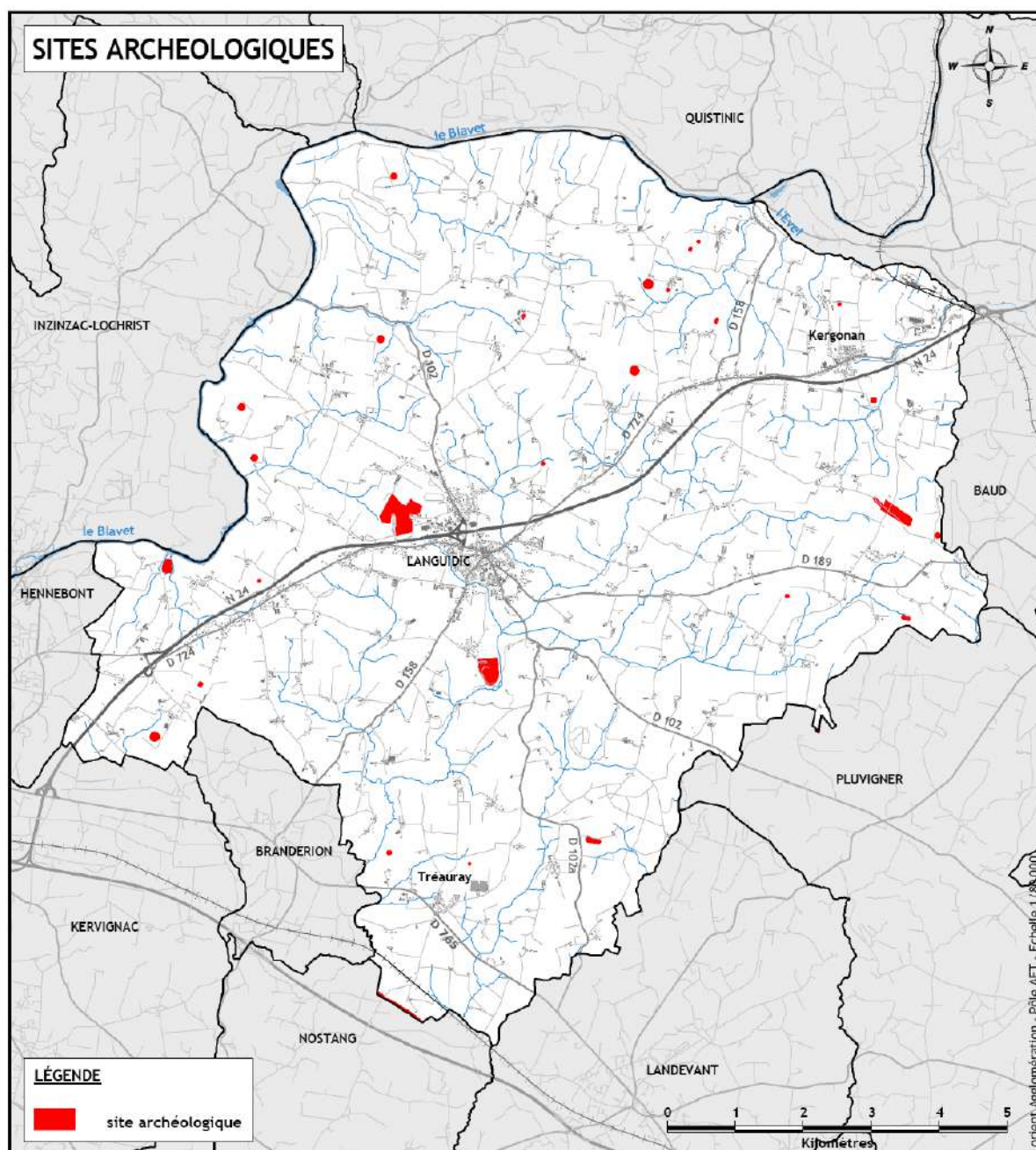
*Lanveur -Maison traditionnelle en toit de chaume*

### **Un patrimoine bâti ancien respecté et très diversifié**

Languidic, c'est aussi un morceau d'histoire qui se dévoile au gré des hameaux et autres curiosités. Le patrimoine communal est extrêmement diversifié offrant ainsi un véritable voyage dans le temps : tout d'abord religieux composé de calvaires, églises et 13 chapelles, puis historique avec ses nombreux vestiges regroupant des stèles gauloises, des alignements de menhirs et plus particulièrement ceux de Kersolan, et plusieurs châteaux.

Le recensement de ces éléments remarquables du patrimoine annexé au P.L.U., illustre parfaitement l'importance de leur répartition sur le territoire communal. Il démontre, par ailleurs, l'intérêt de leur protection au titre de la loi « Paysage ».

## Les sites archéologiques



La Commune de Languidic est particulièrement riche en sites mégalithiques.

L'existence d'un peuplement ayant développé un mode de fonctionnement propre a pu être identifiée laissant apparaître qu'elle avait déjà sa culture, ses rites, ainsi qu'une certaine maîtrise de la construction. Les premiers peuplements remonteraient au moins à 6000 ans.

Plusieurs sites archéologiques ont été répertoriés par le Service Régional de l'Archéologie :

Des alignements mégalithiques (époque néolithique), appelés les menhirs de Kersolan ou soldats de St-Cornély. Il s'agit de trois alignements de menhirs qui comprennent respectivement 29, 69 et 43 pierres. Des tumulus.

Des menhirs localisés à : Kerrousse (situés jadis à Kerbléhan), Kerdanué et Kerdoret ; différentes stèles : la chapelle Saint-Jacques (Kergohane), datant de l'âge de fer, celles de Kernec, Kervréhan, et les deux de la chapelle Saint-Nicolas.

Des Lec'h datant de l'époque gallo-romaine découverts à St-Eléran, Tréauray.

Des traces de la voie romaine qui relie Vannes à Quimper et qui passe par la commune de Languidic.



Nord – Secteur Kerdoret



Est - Alignements de St-Cornely

La concentration de ces vestiges se retrouve plus au nord, nord-est de la commune du côté de Kerdoret (menhir), Kerdanué, Kerscoul, l'allée couverte du Rolas formée de 14 pierres levées supportant 4 tables près du village du Rolas, le Petit Resto jusqu'à Kersolan, avec l'alignement du grand Resto orienté est-ouest au nord de la route allant de Languidic à Lambel Camors. Au sud, les fouilles entreprises avaient permis de répertorier un certain nombre de vestiges même s'ils sont moins nombreux, comme le dolmen du Men-Brec'h au nord du village Kermaric et son allée couverte. Paradoxalement, les premières fouilles réalisées sur ces sites, ne les ont pas préservées, bien au contraire. Puis la construction de routes, le pillage et les dégradations en tout genre, les défrichements (bois et landes) et enfin le remembrement auront marqué une accélération de la destruction des monuments provoquant ainsi au cours du XX<sup>ème</sup> siècle, la disparition progressive d'une grosse partie du patrimoine mégalithique.

### **Un patrimoine architectural rural relativement important**

Avant la révolution, la commune connut une véritable croissance de châteaux et de chapelles. Elle bénéficie à ce titre d'un patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques :

- L'alignement du Grand resto et de Kersolan, au lieu-dit « Lann-Vras » parcelles n°265, 317 et 318, section M,
- La chapelle Notre-Dame des Fleurs, du XV<sup>ème</sup> siècle,
- La maison du XV<sup>ème</sup>, située place de l'église, au bourg,
- Le château de Kerrous (XIX<sup>ème</sup> siècle).

*De nombreux châteaux sont tombés en ruines au fil du temps :*

Le château de la Forest (XVII<sup>ème</sup> – XIX<sup>ème</sup> siècles) possédait autrefois une chapelle privée dédiée à Saint-Sébastien et un moulin, tous deux en ruines aujourd'hui.

Le château de Kerveno ou Kervenaux (1440 - XVII<sup>ème</sup> siècle), propriété de la famille Lantivy, puis de la famille Angier de Lohéac, possédait autrefois une chapelle privée.

Le château de la Vigne (1380). Près du château, aujourd'hui en ruines, se trouvait autrefois la chapelle Saint-Aubin (mentionnée dans un titre de 1527).

L'ancien château de Spinefort (1342), dont il ne subsiste que quelques ruines. A proximité de l'ancien château une fontaine avait été dédiée à saint Aubin.

*D'anciens manoirs et châteaux sont aujourd'hui disparus et témoignent de la richesse de la commune :*

Talhouët (1416), Kerallan (1431), Poulvern (1440), Villeneuve (1445), Gankis Plessis (1448), Coët-Riallan (1448), Guerzelin (1470), Quellenec (1479), Keroman (1481), Kerlevenez (1491), Bodery (1497), Kerhouant, Bramboët (1508), Le Cosquer (1523), Kerhoant (1536), Kerhern la Forêt (1536), Kerhourriou (1536), Le Resto (1572), Kergourio (1600), Kerguénodic (1614), Kergal Bodo (1678), Kerlavarec (1678), Coët-Colay (1678), Refol (1700).



Chapelle St Urlo



Chapelle secteur de Lambézégan



Chapelle St-Trémeur



Chapelle Notre Dame des Fleurs



### Un patrimoine architectural sacré

Aujourd'hui, il demeure encore quatorze chapelles sur le territoire communal. La plus belle étant incontestablement celle dédiée à Notre Dame des Fleurs, (XV-XVI<sup>ème</sup> siècle) située au bourg, édifée par Guillaume de Kerouallan, seigneur de Kerallan, Kerlevec et Saint-Offac. De style gothique flamboyant.

L'église Saint-Pierre (1876-1879), édifice moderne de l'architecte Maignen.

La chapelle Saint-Abibon (XV<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècles), située au village de Tréauray, petit édifice restauré et couvert d'une charpente à entrails décorés de têtes de crocodiles.

La chapelle Saint-Donatien (XVI<sup>ème</sup> siècle), reconstruite au XVIII<sup>ème</sup> siècle, au village de Saint-Donatien. La niche extérieure avec pilastre date du XVI<sup>ème</sup> siècle. Remarquable par son décor de crosses et crossettes animalières, et la porte à pilastres surmontée d'un Christ.

La chapelle Saint-Jean (XVII<sup>ème</sup> siècle), située au village de Saint-Jean. Mentionnée en 1160, il semblerait qu'elle eût été restaurée au cours du XVII<sup>ème</sup> siècle (1643).

La chapelle Saint-Trémeur (1898), située au village de Penhoët, 3<sup>ème</sup> chapelle construite en ce lieu ; dédiée également à Saint Cornely et Saint Georges.

La chapelle Saint-Urlo (XVII-XVIII<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles). En ruines au XVIII<sup>ème</sup> siècle, elle est restaurée après la Révolution. Une chaire-autel lui est adjointe en 1939. Elle appartient à l'Evêché.

La chapelle Notre-Dame-des-Grâces (XVII-XVIII<sup>ème</sup> siècle), située au village de Lambézégan. L'édifice porte une inscription "PHILIPP PROR 1642" sur une pierre d'angle et la date de 1689 sur un linteau de porte.

La chapelle Saint-Nicolas (XVIII<sup>ème</sup> siècle). Edifice rectangulaire, reconstruit au XVIII<sup>ème</sup> siècle sur l'emplacement d'un édifice plus ancien, dont on voit quelques vestiges qui peuvent remonter au Moyen-âge.

La chapelle Saint-Germain, au lieu-dit Saint Germain, en limite de commune d'Hennebont. Elle appartient à l'Evêché. En ruine actuellement, aucune restauration n'est prévue à ce jour.

La chapelle dédiée à Notre-Dame de Béquerel et à Saint Maur (XVII<sup>ème</sup> siècle) est située à Kernec. Plus petite chapelle de Languidic, elle se distingue par ses éléments extérieurs sculptés.

La chapelle Saint-Jacques (XVII<sup>ème</sup> siècle), située au village de Kergohane. Construction de forme rectangulaire, elle fait suite à une précédente construction. Elle devient plus tard une étape incontournable du pèlerinage de Saint-Jacques de Compostelle.

La chapelle Saint-Etienne (XVII<sup>ème</sup> siècle), située au village de Saint-Etienne. Construction rectangulaire du début du XVII<sup>ème</sup> siècle, édifée à l'emplacement d'une chapelle plus ancienne.

La chapelle Saint-Luc, située au village de Kergonan. D'architecture moderne, elle fut reconstruite dans les années 1970 suite à la destruction de la chapelle d'origine « frappée d'alignement » lors de travaux sur la voie traversant Kergonan.

La chapelle Notre-Dame du Bonsecours, située dans le hameau de Kervréhan, a été construite en 1806. Le clocher était le seul vestige en 1956. Elle est reconstruite de 1978 à 1982 par les habitants du quartier.

## **Le petit patrimoine**

Comme toutes les communes bretonnes, Languidic possède un riche patrimoine rural, constitué notamment :

- de petits édifices liés à l'eau : puits, fontaines, lavoirs... ;
- de croix ;
- de fours à pain ;
- de talus.

Croix et Calvaires sont dispersés sur le territoire communal, érigés tout au long des siècles par une population très croyante de paysans et d'artisans, ils sont les témoins d'une ancienne ferveur populaire, de coutumes et de mystères, qui participe à l'histoire de la commune. La plupart en granit, ils mettent en relief l'authenticité bretonne de la commune. Mais, nombreux sont ceux qui ont disparu du fait notamment de l'urbanisation ou des activités agricoles.

### 3. RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

#### a) LES RISQUES

Toutes les communes du Pays de Lorient peuvent être, à des degrés divers, soumises à des risques majeurs, classés principalement en deux grandes catégories : les risques dits naturels et les risques dits technologiques.

#### Les risques naturels

Parmi les risques naturels sont identifiés : les inondations, les feux de forêt, les séismes, les mouvements de terrain et les tempêtes.

##### *Séisme*

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français indique que le Morbihan se situe en zone de sismicité faible. Ainsi, l'application de règles parasismiques pour les constructions n'est pas imposée.

##### *Inondation*

Languidic a notamment été répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (Préfecture du Morbihan, 1996, modifié le 16 juillet 2009) comme « soumise au risque d'inondation », qui peut se présenter sous deux formes :

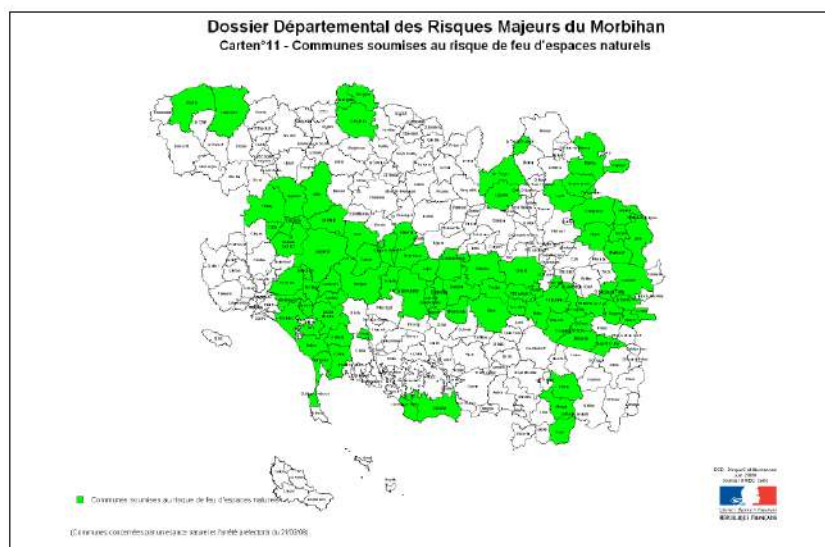
- les inondations liées au débordement des eaux du lit mineur du cours d'eau lors d'une crue,
- les inondations en zones urbaines liées à l'insuffisance des réseaux d'évacuation des eaux pluviales.

Les risques d'inondation liés aux éventuels débordements du Blavet, de son lit mineur dans son lit majeur, sont liés à de mauvaises conditions météorologiques. La commune de Languidic est en partie incluse dans le périmètre d'application du PPR « inondation du Blavet », qui a été approuvé le 20 décembre 2001.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique et, à ce titre, il sera annexé aux documents du P.L.U..

##### *Feu de forêt*

Languidic est soumise au risque de feu dans les espaces naturels, conformément à l'arrêté préfectoral du 21 février 2008.



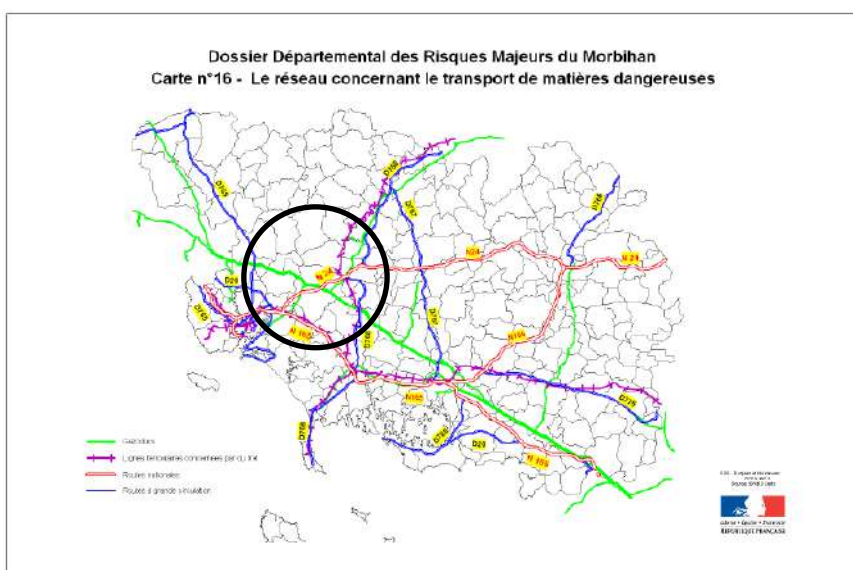
## Les risques technologiques

Sur le territoire du SCOT du Pays de Lorient, sont considérés comme risques technologiques, les risques industriels, les risques liés au transport de marchandises dangereuses, ainsi que ceux liés aux ruptures de barrages (barrage de Guerlédan).

La commune de Languidic n'est pas concernée par le risque industriel. En effet, elle ne comprend pas sur son territoire d'installations classées à risques ou à hauts risques.

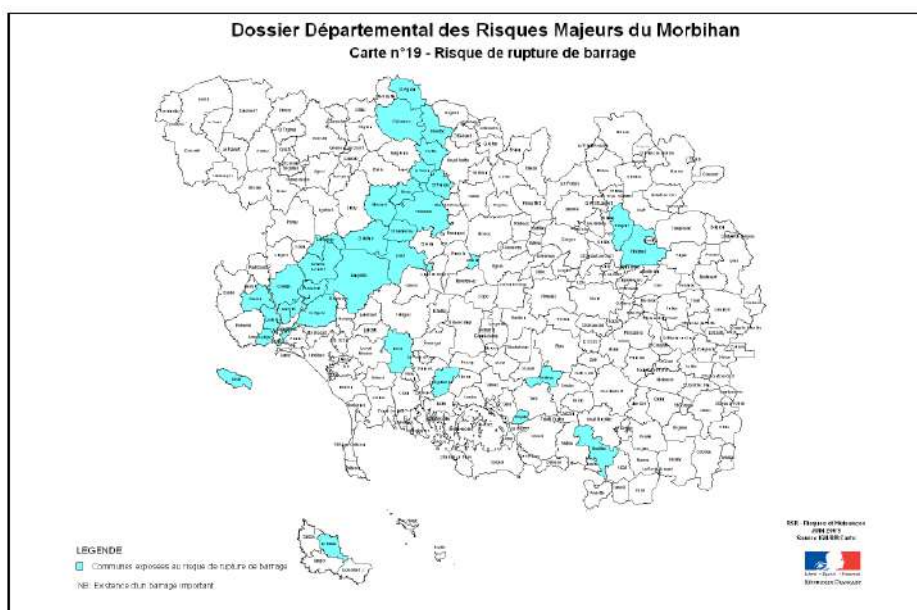
Les seuls établissements de ce type dans l'agglomération lorientaise et qui présentent un risque technologique se trouvent sur le site du port de commerce de Lorient, à Lanester (Guerbet, Air Liquide) ou à Quéven (Sicogaz).

### Transport de matières dangereuses



Le territoire de Languidic est concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses étant traversé par la RN 24, une voie ferrée et un gazoduc.

### Risque de rupture de barrage



Le territoire de Languidic est concerné par le risque lié à la rupture du barrage de Guerlédan.

## **b) POLLUTIONS ET NUISANCES**

### **Sites pollués**

Un inventaire national de sites (potentiellement) pollués et appelant à une action des pouvoirs publics a été établi. Aucun site n'est répertorié dans la base de données associée (BASOL) à cet inventaire sur la commune de Languidic.

### **Qualité de l'air**

« Il est reconnu à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et d'être informé de la qualité de l'air qu'il respire » - extrait de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, du 30 décembre 1996. Ainsi le Code de l'Environnement (article L. 221-1 à L. 221-6) prévoit une surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire. Le dispositif surveille la qualité de l'air extérieur et assure l'information, notamment en cas de pic de pollution.

L'association Air Breizh est un organisme de surveillance, d'étude et d'information sur la qualité de l'air en Bretagne. Agréée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM), elle a pour missions :

- de mesurer en continu les concentrations dans l'air ambiant des polluants urbains nocifs (dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), ozone (O<sub>3</sub>), monoxyde de carbone (CO), particules fines (PM10 et PM2.5), HAP, métaux lourds et Benzène) ;
- d'informer les services de l'Etat, les élus, les industriels et le public, notamment en cas de pic de pollution ;
- d'étudier l'évolution de la qualité de l'air au fil des années et de vérifier la conformité des résultats par rapport à la réglementation.

A l'échelle de la commune, il n'existe pas de mesures spécifiques : le réseau de surveillance de la qualité de l'air est constitué de deux stations situées au niveau du centre technique municipal et de l'école du Bois Bissonnet à Lorient.

L'agglomération lorientaise bénéficie, la majeure partie du temps, d'un climat océanique venteux ou pluvieux favorable à la dispersion de la pollution par brassage et lessivage de l'atmosphère.

Cependant, certaines situations météorologiques, anticycloniques et absence de vent, bloquent les polluants sur place et peuvent conduire pour les mêmes émissions de l'agglomération, à des niveaux nettement supérieurs.

A partir d'émissions de polluants équivalentes en lieu et en intensité, les niveaux de polluants dans l'environnement peuvent varier d'un facteur vingt suivant les conditions météorologiques.

## Le dioxyde de soufre SO<sub>2</sub>

Comme les années précédentes, aucune valeur réglementaire n'a été dépassée en 2010.

Les efforts consentis par le monde industriel ainsi que la réglementation de plus en plus stricte sur la teneur en soufre dans les combustibles et les carburants ont favorisé la baisse des émissions de dioxyde de soufre en Bretagne. Cette réduction des émissions s'est répercutée sur les concentrations en SO<sub>2</sub> dans l'air.

Il provient essentiellement de la combustion des matières fossiles (charbon, fuel...). Les principales sources de dioxyde de soufre dans l'air breton sont le secteur résidentiel et tertiaire (65%), l'industrie (18%) et les transports (17%). Les effets sur la santé sont surtout marqués au niveau de l'appareil respiratoire, les fortes pointes de pollution pouvant déclencher une gêne respiratoire chez les personnes sensibles (asthmatiques, jeunes enfants...).

En France, d'après le CITEPA, le dioxyde de soufre est principalement émis par le secteur de la transformation de l'énergie (51%) et de l'industrie manufacturière (33%). Ces principaux émetteurs étant peu implantés en Bretagne, les concentrations mesurées sont très faibles.

## Le monoxyde d'azote, NO

En 2010, le seuil de recommandation et d'information, établi à 200µg/m<sup>3</sup> en moyenne horaire, a été atteint 1 jour à Lorient (13 janvier) en site urbain.

Sur l'ensemble de la Bretagne, les « pics de pollution » sont majoritairement intervenus en période hivernale. En effet, les conditions météorologiques hivernales favorisent à la fois l'accumulation des polluants, notamment lors de périodes anticycloniques froides marquées par un temps sec et des vents faibles, mais aussi l'augmentation des émissions de NO<sub>2</sub> due à une demande en chauffage accrue.

Globalement, les concentrations moyennes annuelles en dioxyde d'azote ont tendance à se stabiliser. Si l'amélioration technique du rendement des moteurs et de la qualité des carburants a permis une réduction unitaire des émissions, celle-ci semble être compensée par la hausse régulière du trafic automobile et poids lourds, ainsi que la diésélisation progressive du parc routier, le diesel rejetant plus d'oxydes d'azote que l'essence.

Par contre, les concentrations maximales horaires ainsi que le nombre de dépassement par an du seuil d'information et de recommandation ont tendance à augmenter depuis le début des années 2000.

Il est émis par les véhicules, les installations de chauffage, les centrales thermiques, les usines d'incinération des ordures ménagères... Au contact de l'air, ce monoxyde d'azote est rapidement oxydé en dioxyde d'azote, NO<sub>2</sub>.

En Bretagne, 75% des émissions de NO<sub>x</sub> seraient imputables aux transports (liées au trafic routier principalement), 10% au secteur résidentiel et tertiaire, 9% à l'agriculture et 6% au secteur industriel et traitement des déchets.

Le dioxyde d'azote, plus dangereux, pénètre dans les voies respiratoires profondes où il fragilise la muqueuse pulmonaire face aux agressions infectieuses, notamment chez les enfants.

## PM10 et PM2,5

En 2010, le seuil de recommandation et d'information du public, fixé à 80 µg/m<sup>3</sup> sur 24h pour les PM10 a été atteint 1 jour à Lorient (17 février) et plusieurs dépassements de l'objectif de qualité ont été recensés.

Cette hausse des concentrations coïncide avec un épisode de grand froid et des températures particulièrement basses sur l'ensemble du territoire breton entraînant une hausse des émissions de particules liées au chauffage domestique, ainsi que des conditions météorologiques défavorables à la dispersion de la pollution atmosphérique (stabilité atmosphérique, vent faible).

Aucune évolution nette n'est constatée sur les niveaux de PM10 depuis 2007. En effet, comme pour le dioxyde d'azote, les améliorations techniques des moteurs semblent être globalement compensées par la diésélisation progressive du parc automobile et l'augmentation du trafic routier.

Les niveaux de pollution en PM2,5 semblent obéir aux mêmes variations mensuelles que les PM10 (sauf pour janvier et février).

Les particules en suspension liées aux activités humaines proviennent majoritairement de la combustion des matières fossiles, du transport routier et d'activités industrielles diverses (incinération, sidérurgie...). Les particules sont souvent associées à d'autres polluants tels que le dioxyde de soufre, les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP)...

La toxicité des particules est essentiellement due aux particules de diamètre inférieur à 10µm (PM10), voire à 2,5µm (PM2,5), les plus « grosses » particules étant arrêtées puis éliminées au niveau du nez et des voies respiratoires supérieures.

Elles peuvent provoquer une atteinte fonctionnelle respiratoire, le déclenchement de crises d'asthme et la hausse du nombre de décès pour cause cardiovasculaire ou respiratoire, notamment chez les sujets sensibles.

## L'ozone

En 2010, les conditions météorologiques observées, proches de celles des années 2007 à 2009, ont peu favorisé la formation d'ozone, notamment en raison de l'été faiblement ensoleillé. Cependant, si les conditions météorologiques favorables à sa formation sont réunies, ce polluant peut connaître des épisodes de pics de pollutions importants avec des niveaux très élevés sur l'ensemble de la région, comme ce fut le cas en 2003, 2005 et 2006.

A noter, plusieurs dépassements de l'objectif de qualité pour l'ozone.

L'ozone est un polluant secondaire : il n'est pas directement émis par les activités humaines mais il résulte de la transformation chimique dans l'atmosphère de certains polluants dits « primaires » (oxydes d'azote, composés organiques volatils...), sous l'effet du rayonnement solaire. Capable de pénétrer profondément dans les poumons, il provoque, à forte concentration, une inflammation et une hyperréactivité des bronches.

## Les HAP

Des campagnes de mesures ont été menées sur la station urbaine de Bois Bissonnet à Lorient en 2010. Elles ont démontré que la valeur cible de 1ng/m<sup>3</sup> sur l'année civile, qui est applicable en France depuis le 31 décembre 2012 est largement respectée sur ce site. Plus faibles en été, elles sont maximales en hiver, notamment en raison du fonctionnement des installations de chauffage.

Parallèlement aux mesures de HAP, des campagnes de mesure des quatre métaux lourds réglementés (cadmium, nickel, plomb et arsenic) ont été réalisées sur la station urbaine du Bois Bissonnet.

Les concentrations moyennes sont largement inférieures aux valeurs cibles réglementaires applicables en France depuis le 31 décembre 2012.

Enfin, des campagnes de mesure du benzène et du dioxyde d'azote ont été menées sur des sites de trafic important de l'agglomération lorientaise. Elles ont démontré que l'objectif de qualité était respecté sur les différents sites étudiés.

Ainsi, il est possible de dresser l'état des lieux suivants en Bretagne :

- La pollution industrielle est très faible.
- La pollution d'origine automobile est devenue prépondérante en zone urbaine.
- La pollution photochimique est particulièrement surveillée (cas de dépassement des objectifs de qualité en matière d'ozone).
- La pollution d'origine agricole mérite beaucoup d'attention : l'ammoniac (élevage) et les produits phytosanitaires sont des polluants préoccupants.
- La radioactivité naturelle est très importante en raison de la nature du sous-sol breton.

L'indice ATMO, est un indicateur global qui caractérise la qualité de l'air moyenne dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Il est exprimé sous forme d'un chiffre allant de 1 à 10 associé à un qualificatif variant de « très bon » à « très mauvais ». Il est calculé depuis 2000 pour l'agglomération de Lorient.

Entre 2006 et 2009, on a pu compter en moyenne :

- 312 jours pour lesquels l'indice ATMO se situait entre 1 et 4 (très bon ou bon) ;
- 37 jours pour lesquels l'indice ATMO était de 5 (moyen) ;
- 16 jours pour lesquels l'indice ATMO se situait à plus de 6 (mauvais).

Le plan climat-énergie territorial (PCET), tout comme l'Agenda 21, est un projet territorial de développement durable mais dont la finalité est de lutter contre le changement climatique. D'une part, il doit atténuer les impacts du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. D'autre part, il doit également prévoir les adaptations à entreprendre par le territoire pour limiter sa vulnérabilité aux effets du changement climatique déjà en cours.

Les HAP sont des composés organiques pouvant présenter une forte toxicité. Associés aux particules, ils sont susceptibles de pénétrer dans les alvéoles pulmonaires.

Ils sont émis lors de la combustion incomplète de matières organiques. En milieu urbain, les principaux émetteurs sont les secteurs résidentiels et tertiaires (notamment avec le chauffage au bois), et le transport routier.

Celui de la Communauté d'agglomération du Pays de Lorient a été approuvé en mars 2012. Ce plan-climat territorial s'articule autour de deux volets :

- Un volet dit « Atténuation » visant la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020 par rapport à leur niveau de 1990 ;
- Un volet dit « Adaptation » portant sur la vulnérabilité du territoire face aux changements climatiques prévisibles (augmentation de la fréquence des phénomènes caniculaires, baisse des précipitations estivales, élévation du niveau de la mer et augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements extrêmes).

## **Qualité des eaux superficielles**

### *Qualité de la rivière du Blavet*

Les analyses de la rivière du Blavet ont été réalisées de son point de confluence avec la rivière de l'Evel jusqu'à Hennebont. Les résultats indiquent un objectif de qualité des eaux de type 1B, dite « bonne ». En revanche, la qualité physico-chimique et biologique constatée s'avère moyenne, de type 2. En ce qui concerne les nitrates, la qualité est très mauvaise (N4) sur la portion de territoire comprise entre le point de confluence de l'Evel et celui de Sebrevet. En aval de ce point, la qualité des eaux devient mauvaise (N3), et moyenne pour celui des phosphates (P2).

La quantité de nitrates dans l'eau est généralement étroitement liée aux activités agricoles, notamment aux épandages de fumiers et lisiers provenant des élevages hors-sol.

La rivière du Blavet représente la principale ressource en eau potable du Morbihan grâce aux nombreuses prises d'eau implantées sur son cours en amont et en aval. Particulièrement sensible aux facteurs exogènes, la présence de nitrates cumulées aux apports de la rivière de l'Evel explique, en partie, son eutrophisation des eaux du cours inférieur.

La mesure de certaines substances s'avère plus difficile. Les analyses sont longues, peu nombreuses, coûteuses et, à ce jour, seules quelques molécules sont de ce fait recherchées.

L'atrazine, herbicide utilisé dans la culture du maïs au printemps, est interdite d'utilisation depuis le 30 septembre 2003. Toutefois, chaque année de nouvelles molécules apparaissent alors que tous leurs effets ne sont pas connus.

### *Prévention de la pollution des eaux par les pesticides*

Les efforts sont multipliés pour réduire la pollution des eaux par les pesticides. L'utilisation de méthodes de désherbage non chimique, les actions d'information du grand public, la formation des professionnels, les aménagements de l'espace pour limiter le ruissellement... sont mis en œuvre pour enrayer le phénomène. Pour appuyer l'application de ces efforts, les préfets des 4 départements bretons ont signé des arrêtés interdisant l'application de tout pesticide à moins d'un mètre des cours d'eau, fossés et points d'eau, ainsi que des caniveaux, avaloirs et bouches d'égouts. Ces arrêtés s'appliquent dorénavant à tous : particuliers, collectivités, agriculteurs, paysagistes...

## **Le bruit et les nuisances acoustiques**

### *Le classement des infrastructures*

Aux termes de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, « les constructions nouvelles auront à prendre en compte les prescriptions antibruit » et les exigences d'isolement acoustique, en particulier pour les bâtiments à usage d'habitation.

Le recensement des infrastructures de transport terrestre, sources de nuisances sonores (dont le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 5 000 véhicules/jour), a été effectué par le préfet.

Cette analyse a conduit à établir la liste des voies concernées et, en fonction de l'importance du trafic, les classer selon le niveau sonore dans une des cinq catégories définies.

La commune de Languidic est concernée par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 de classement sonore des routes départementales du Morbihan :

- la RN 24 : catégorie de l'infrastructure : 2 sur toute la traversée du territoire communal répartie en 3 tronçons dans l'arrêté susmentionné :
  - limite commune de Baud à PR 84+979 (RD 102)
  - PR 84+979 (RD 102) au PR 90+276 (RD 724)
  - PR 90+276 (RD 724) à la limite commune de Kervignac.
- la RD 724 : catégorie 4 du PR 90+300 AU PR 91+052
- la voie ferrée n° 470 000 : catégorie 2 du km601+041 au km602+453.

Ce classement conduit, pour les bâtiments nouveaux ou partie nouvelle d'un bâtiment existant qui s'implantent en bordure de ces voies, à mettre en œuvre un isolement acoustique adapté selon :

- La catégorie de l'infrastructure,
- La nature et la hauteur du bâtiment,
- La distance du bâtiment par rapport à la voie,
- L'occupation du sol entre l'infrastructure et la voie.

#### **c) LA GESTION DES DECHETS**

Depuis fin 2002, la collecte des ordures ménagères est assurée par les services de Lorient Agglomération dans le cadre de la mise en place de la collecte sélective.

Outre le ramassage à domicile du contenu des bacs, issu du tri sélectif, Lorient Agglomération gère également les déchetteries de tout le territoire de la Communauté dont celle de Lanveur ouverte dès 1999 à Languidic. Cette mutualisation des services occasionne moins de décharges sauvages.

# CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU P.A.D.D.

## 1. SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE

L'urbanisation de Languidic s'est essentiellement développée à partir du bourg et des villages de Kergonan et Tréauray.

La proximité de la ville centre de Lorient, de la voie express et l'attrait indéniable de la vallée du Blavet comme qualité de cadre de vie sont des atouts importants pour le développement de la commune.

Les limites entre les communes du territoire intercommunal sont difficilement perceptibles ; il n'y a pas de réelles ruptures comme on peut le constater parfois, exceptée la frontière naturelle due au Blavet sur toute la frange nord et ouest du territoire.

Face à l'urbanisation grandissante, l'objectif est de limiter le phénomène de mitage de l'espace, maintenir un équilibre entre les espaces naturels, agricoles et l'urbanisation et préserver l'aspect identitaire de chaque village, chaque hameau afin d'éviter la banalisation des paysages.

La préservation des coupures d'urbanisation peut être confortée par le maintien des liaisons vertes pour ne pas laisser disparaître l'âme des villages.

A une époque où la voiture est omniprésente, il est urgent de rééquilibrer les modes de déplacement en faveur des transports collectifs, du covoiturage, du vélo ou de la marche à pied. Il apparaît indispensable de sécuriser ces déplacements par un aménagement des voies, en veillant à favoriser le développement de l'agglomération autour des transports collectifs et non aménager les transports collectifs en fonction d'une urbanisation diffuse qui ne serait plus maîtrisée.

Le diagnostic établi sur la commune permet de mettre en exergue les principales composantes qui caractérisent le territoire et d'en dégager, au travers des dysfonctionnements et des potentialités, les points faibles et les atouts.

### a) EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'activité sur la commune de Languidic est multiple et particulièrement dynamique. Si tous les secteurs sont représentés, chacun occupe une position bien spécifique géographiquement :

- Les activités mixtes, industrielle, artisanale, commerciale localisées en deuxième couronne de l'agglomération lorientaise, se situent dans la partie centrale de la commune. Elles bordent principalement la N24 sur l'axe Rennes-Lorient, la D 102 en direction de Languidic-Plouay, la D 189 au nord-est au niveau de l'échangeur de la N24 sortie Kergonan.
- L'activité commerciale se concentre essentiellement en un pôle majeur situé en centre-bourg.
- Le développement des activités économiques et commerciales doit être particulièrement maîtrisé en raison de leur impact sur le territoire communal, et se faire en lien avec les autres activités présentes.
- L'activité touristique, malgré un potentiel, est restée longtemps limitée et tend de plus en plus à se développer en s'appuyant sur un certain nombre d'activités proposées telles que les visites à la ferme et la promotion des produits du terroir, les balades à pied, à vélo, en péniche ou en canoë, en calèche ou à cheval, le long du chemin de halage et l'occasion de découvrir la quiétude des paysages de campagne au détour des sentiers de randonnée.
- L'activité agricole fortement présente, puisque 55 % du territoire sont occupés par cette activité, couvre toute la commune. Elle est organisée et dynamique.

L'ensemble de ces activités crée une synergie qui procure à Languidic un regain d'attractivité.

- ☞ L'agriculture est à conforter dans un contexte général difficile pour la profession.
- ☞ Un risque de pénurie de foncier économique sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération.
- ☞ Une offre en équipements et une activité commerciale diversifiée et dynamique mais à conforter au vu de l'évolution de la population.

#### **b) EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET D'HABITAT**

La superficie de Languidic avec ses 10 908 ha et sa densité de population, équivalent à 65 hab. /Km<sup>2</sup> laissent à penser qu'il n'y a pas vraiment d'obstacle à poursuivre la politique d'aménagement du territoire jusqu'alors menée.

- Le parc de logement est en augmentation constante depuis plus d'une trentaine d'années, avec un accroissement de la population de plus de 100 habitants par an.
- La commune attire une certaine population, soucieuse de son cadre de vie, et travaillant dans l'agglomération lorientaise ou vannetaise. Cependant, le risque d'une population nouvelle, consommatrice d'espace mais participant peu à la vie sociale et économique de la commune peut être à craindre dans ces conditions.
- Une attractivité constatée, qui est liée au coût du foncier moins élevé que sur Lorient ou les communes littorales.

Le développement de la commune doit être réfléchi de manière cohérente et harmonieuse par rapport à l'existant :

- La mise en valeur d'un paysage champêtre où alternent vallons boisés et plateaux dégagés.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux : extensions limitées de l'urbanisation à prévoir en continuité du bourg et des villages.
- Le respect des contraintes réglementaires ou physiques, qui impliquent de prendre en compte les éléments naturels qui composent le territoire tels que les boisements, les terres agricoles, les espaces d'intérêt remarquable et ZNIEFF, les plateaux, les vallées et les zones humides.
- La maîtrise de l'évolution des constructions en milieu rural s'inscrit dans une volonté de préserver les espaces agricoles en vue de maintenir l'activité des agriculteurs. L'implantation de nouvelles zones constructibles doit être cohérente avec une agriculture fortement présente sur le territoire et garante de l'entretien des espaces naturels. Ces derniers sont des atouts écologiques et touristiques indéniables (zones humides remarquables, prairies, vallée du Blavet...). Une amélioration du cadre de vie passe également par une bonne maîtrise d'une urbanisation progressive qui respecte le caractère spécifique des constructions dans le cadre des règles d'urbanisme.



*Sud – secteur le Manéo – intégration paysagère des bâtiments*



*Sud - secteur Villeneuve Liven*

Enfin, l'offre en logements doit être diversifiée pour permettre un parcours résidentiel aisé et qui correspond à la structure de la population.

#### **c) EN MATIERE DE TRANSPORTS-DEPLACEMENTS**

Conçues sur le principe d'un réseau en « étoile », les voies de communication structurantes, reliant les communes voisines à la partie centrale de la commune convergent toutes vers le centre-bourg de Languidic.

- La voiture reste le mode de déplacement privilégié de l'ensemble de la population languidicienne, active ou non.
- Un grand nombre d'actifs l'utilise d'ailleurs pour se rendre sur leur lieu de travail.
- La configuration du centre de Languidic engendre un important trafic routier autour de la place de l'église, véritable giratoire pour la circulation motorisée ou non.

La Commune, du fait de son étendue, dispose d'un vaste réseau routier qui ne doit pas être négligé, mais nécessitera au contraire une attention particulière :

- La continuité des aménagements déjà réalisés est de nature à améliorer les conditions de déplacements des languidiciens, mais aussi de leur cadre de vie.
- Des fréquences renforcées au niveau du réseau de la CTRL, qui assure des lignes régulières.
- Une alternative ou un complément à la voiture par les transports collectifs à conforter, car les villages et hameaux sont extrêmement nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire communal.
- Intégration des nuisances de la RN 24 et de son traitement.

#### **d) EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT**

L'environnement naturel, la richesse et la diversité des paysages constituent des éléments qui contribuent à l'attractivité de Languidic.

Il existe déjà des protections spécifiques. Néanmoins certains secteurs demanderont une attention particulière pour :

- Favoriser les liaisons naturelles au niveau paysager, conforter les fonds de vallées en raison du rôle de « couloir écologique » qui en émane (milieu propice à la circulation et l'épuration de l'eau, et important pour le développement de la faune de la flore).
- Veiller à préserver les caractéristiques paysagères du territoire communal, à savoir :
  - *Une trame bleue* : donner une meilleure lisibilité aux liaisons entre les vallées, préconiser des continuités entre elles,
  - *Une trame verte* : renforcer les espaces boisés existants, restaurer certains boisements, intégrer de nouveau les haies végétales et talus, et valoriser les éléments remarquables comme les liaisons pédestres, allées boisées, les secteurs en landes.
- Réduire le déséquilibre de plus en plus persistant entre le caractère artificialisé des plateaux à vocation agricole et urbaine, et l'abandon progressif des vallées laissées à leur évolution spontanée.
- Entretenir le bocage existant, et mettre en place des mesures pour le développer.
- Favoriser la réduction d'apports trop excessifs de fertilisants, qui engendrent une croissance végétale incontrôlée dans les cours d'eau, les fonds de vallées, les zones humides provoquant un certain nombre de déséquilibres écologiques.
- Inciter la commune à poursuivre ses efforts d'ouverture des espaces naturels au public dans un cadre intercommunal et au moyen d'outils juridiques et fonciers appropriés. En effet, les créations d'itinéraires balisés qui sont intervenues depuis une vingtaine d'années ne suffisent plus à

compenser les disparitions de chemins communaux constatées durant les dernières décennies à la suite du remembrement, par exemple. On peut constater un embroussaillage de nombreux chemins et d'une manière plus générale une fermeture d'espaces qui étaient librement accessibles dans le passé. Il conviendrait en outre d'essayer de rétablir des continuités de cheminement qui ont été coupées par les grandes infrastructures, notamment les routes.

- Préserver les zones agricoles de la commune en raison du contexte agricole actuel et local de pression urbaine autour de Lorient. Maintenir le potentiel agronomique, biologique et développer une agriculture compétitive, diversifiée et respectueuse de l'environnement. Permettre le développement de la diversification des activités agricoles.
- Contrôler et permettre certaines installations de loisirs, telles que les gîtes ruraux, les campings à la ferme ou les aires naturelles de camping (sous réserve qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole et qu'elles n'en constituent pas la principale source de revenus).
- Conserver et préserver le bocage et les zones humides, le maintien d'une couverture végétale en hiver, l'entretien des cours d'eau participent aussi à la lutte contre les inondations.
- Permettre l'ouverture des zones boisées au public, et faciliter certains accès.
- Préserver et promouvoir le petit patrimoine et l'homogénéité architecturale de certains hameaux.

Ainsi, à l'issue du diagnostic, émergent les principales questions auxquelles le projet d'aménagement et de développement durables doit apporter des réponses :

- ☞ **Préservation de la spécificité de la commune et de son identité au sein du Pays de Lorient**
- ☞ **Attrait pour de nouvelles populations sans altérer le cadre de vie des populations installées**
- ☞ **Préservation et mise en valeur de son environnement exceptionnel**
- ☞ **Maintien de son agriculture et de son caractère rural**

## **2. LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.**

Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, outre les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le Plan d'Aménagement et de Développement Durables :

- définit les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et loisirs ;
- fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. traduit donc le projet politique du territoire tel qu'il a été élaboré par le conseil municipal pour les 10 prochaines années.

Les ambitions de développement urbain de la commune de Languidic, issues de la réflexion menée au sein du conseil municipal et des commissions mises en place, s'expriment à travers les trois grandes orientations du P.A.D.D. :

### **a) LANGUIDIC, UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET ACCUEILLANTE**

#### **Envisager une croissance raisonnable de la population**

L'objectif de la commune est d'atteindre le cap des 1 000 habitants supplémentaires sous 10 ans, soit un taux de croissance annuel raisonnable de 1,24%.

Cela correspond, pour l'échéance du présent P.L.U. (environ 10 ans), à la réalisation d'environ 450 logements, avec une population estimée de 2,3 personnes par ménage.

#### **Offrir un habitat diversifié, adapté à la demande**

- Mise en adéquation du parc de logements avec les besoins actuels et à venir.
- Réponse aux besoins de petits logements et développement de l'offre locative.
- Suivi des objectifs du P.L.U.

#### **Renforcer et optimiser les équipements**

Les efforts et le renforcement de la proximité seront poursuivis :

- implantation des équipements dans le bourg et le centre des villages ;
- développement d'équipements en matière d'activités sportives et de loisirs, enfance, jeunesse, accueil des personnes âgées, cimetière.

#### **Permettre un maintien et un développement des activités économiques en place et en accueillir de nouvelles**

- Les activités agricoles seront maintenues, développées, pérennisées.
- Le commerce, l'artisanat et les services seront favorisés dans bourg et villages.
- De nouvelles activités seront accueillies à proximité du bourg.
- Des zones d'activités seront conçues et aménagées en synergie avec le reste de la commune.

## **Renforcer le bourg**

- Son attractivité, sa centralité et sa densité.
- En accroître le poids démographique, conforter son identité urbaine sans remettre en cause son caractère de « bourg à la campagne ».
- Mettre en valeur les coupures d'urbanisation existantes, ceinture verte autour du bourg.
- Développer un maillage dense et efficace d'itinéraires piétons/vélos

### **b) LANGUIDIC, UNE COMMUNE VERTE A VOCATION RURALE**

## **Développer une agriculture dynamique et diversifiée**

La protection et la valorisation de l'activité agricole sur tout le territoire reste une préoccupation essentielle de la commune.

L'objectif est :

- de ne pas autoriser d'implantations nouvelles, autres qu'agricoles auprès des sièges d'exploitation,
- de ne pas ériger de contrainte vis-à-vis des bâtiments agricoles,
- de stopper l'urbanisation linéaire et le mitage qui multiplie les surfaces de contact et les difficultés de coexistence entre résidents et exploitants agricoles.
- L'activité agricole sera préservée et encouragée sur le territoire : préservation des terres cultivées nécessaires à moyen et long terme et des sièges d'exploitations existants, préservation de l'utilisation agricole des bâtiments. Affichage de la vocation agricole des espaces concernés.
- Economie d'espace : l'urbanisation des hameaux sera contenue dans leur périmètre.
- Diversification des activités agricoles favorisée : les initiatives de développement d'activités complémentaires à l'agriculture et protection du patrimoine rural intéressant (étoilage des bâtiments pouvant changer de destination) seront soutenues.

## **Préserver des espaces naturels et boisés pour l'agrément de tous**

- Prise en compte des espaces naturels dans tous les projets d'aménagement.
- Protection et valorisation des espaces naturels et entités paysagères remarquables.

## **Valoriser le paysage**

La protection stricte des paysages de prairies et boisements des vallées, essentiellement la vallée du Blavet, les vallées confluentes et les autres vallons, reste un objectif prioritaire car ces paysages représentent des sites remarquables ; ils sont très fortement identitaires de la commune et sont encore préservés du mitage.

Ce sont, par ailleurs, des sites d'une dimension pluri-communale et d'un enjeu régional.

- Protéger et renforcer les coupures d'urbanisation
- Préserver l'identité des villages
- Eviter le mitage des paysages
- Qualification des entrées de bourg et de village
- Ambiance rurale de la commune préservée

## **Initier un tourisme durable de qualité**

Développement de l'accueil touristique (« arrière-pays touristique ») : fort potentiel de la vallée du Blavet.

### **c) LANGUIDIC, UNE COMMUNE DURABLE**

#### **Réduire la consommation de l'espace**

- Objectifs affichés de limitation de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain
- Implantation de l'essentiel des nouveaux logements dans le bourg et les villages de Kergonan et Tréauray (renouvellement urbain et extensions limitées)

#### **S'inscrire dans une démarche de développement durable**

- Objectif de développement durable pour tout projet d'aménagement et de construction : gestion des eaux, performance énergétique, gestion des risques, réduction des déchets...

#### **Protéger l'eau et la biodiversité**

- Eau omniprésente sur la commune
- Protection des zones humides
- Protection des périmètres de captage d'eau potable
- Contrôle de l'évacuation et du traitement des eaux de ruissellement

#### **Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine**

- Petit patrimoine significatif de l'identité et du caractère de nombreux villages et hameaux.
- Réhabilitation, ravalement ou réfection favorisés
- Intérêt patrimonial des bâtiments agricoles repéré

#### **Favoriser les modes de déplacement alternatifs à l'automobile**

- Accroissement des modes doux, renforcement du maillage piéton/vélo dans le bourg et en direction des hameaux les plus proches
- Accessibilité des espaces naturels et sites remarquables en modes doux
- Recherche d'une meilleure efficacité des transports en commun

#### **Améliorer la sécurité et limiter toutes les nuisances**

- Minimisation de l'impact de l'implantation de nouvelles infrastructures sur l'environnement et le cadre de vie
- Objectif général de qualité de l'eau
- Prise en compte du risque d'inondation et d'incendie

## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU P.A.D.D.**

L'implantation du bourg de Languidic et la morphologie urbaine issue des différentes vagues de développement ménagent des possibilités d'implantations nouvelles en continuité du tissu urbain existant.

- Au Nord, l'agglomération est stoppée par la RN24, voie rapide constituant une véritable entaille et un obstacle rédhibitoire.

Continuer à développer le secteur de Lanveur n'a pas véritablement de sens dans la mesure où tous les équipements se situent au Sud de la route et où il n'existe qu'un seul franchissement.

Un développement au Nord est donc à rejeter si ce n'est le confortement du tissu existant par un « remplissage des dents creuses ».

- Les principales potentialités de développement se situent au Sud et à l'Est où de vastes espaces, dont la vocation agricole n'est plus avérée (ils sont en frange du tissu urbain périphérique), sont disponibles car en accroche directe sur le cœur de la cité.

En outre, ces possibilités d'extension de l'urbanisation sont facilitées car :

- la distance par rapport aux sièges d'exploitation les plus proches est « confortable » et suffisante pour garantir la pérennité des exploitations et limiter les risques de conflit entre urbains et agriculteurs ;
  - ces secteurs sont facilement aménageables car les têtes de réseaux sont proches et la voirie existante et aptes à supporter l'adjonction de nouveaux quartiers.
- Des possibilités existent également à l'Ouest, en entrée d'agglomération. Cependant, la relative proximité de l'exploitation agricole de Coët Er Pagne, limite ici le développement qui y est incompatible avec l'activité et sa pérennité.

## 1. CHOIX RETENUS POUR CHAQUE OBJECTIF

Pour mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de Languidic souhaite utiliser son P.L.U. comme un outil de gestion du territoire tenant compte de la dimension opérationnelle de l'urbanisme.

### a) LANGUIDIC, UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET ACCUEILLANTE

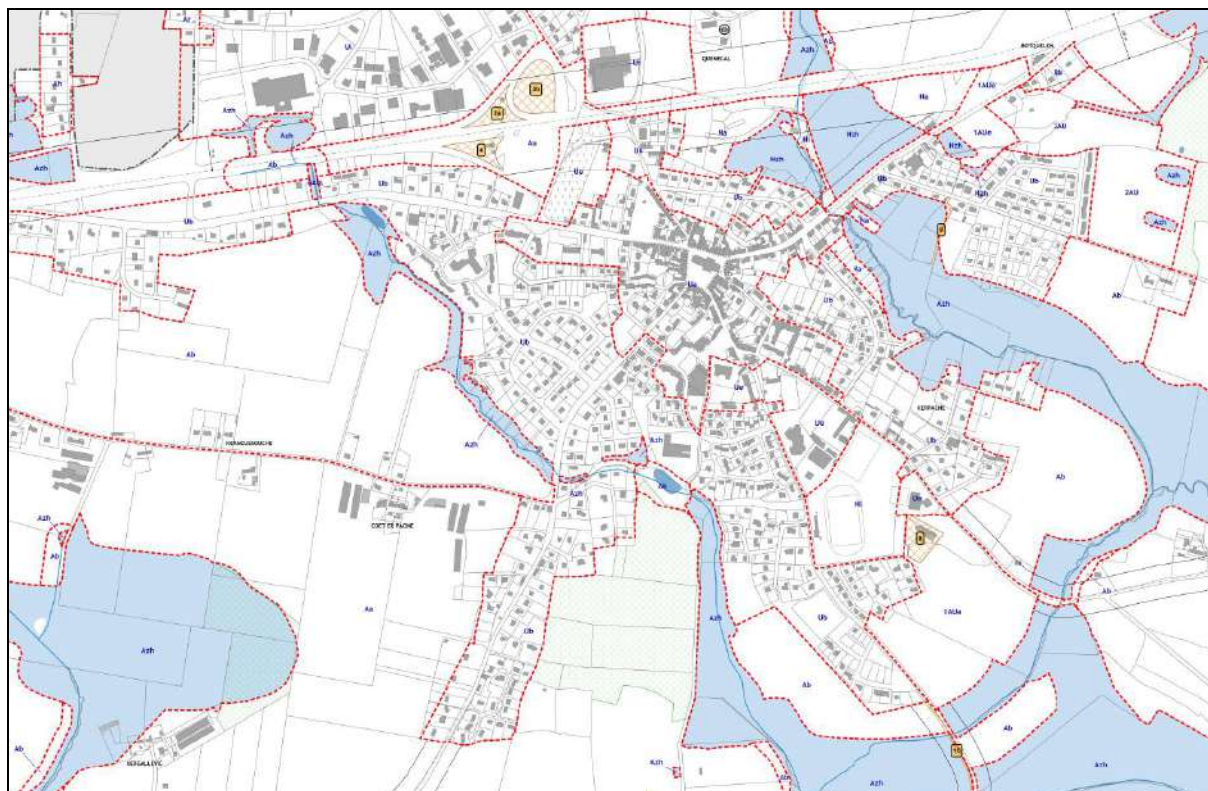
#### Ouverture de l'urbanisation de nouvelles zones limitées aux besoins stricts

L'étude sur le potentiel de densification du bourg, des villages et des hameaux a permis de définir la capacité des zones urbanisées existantes.

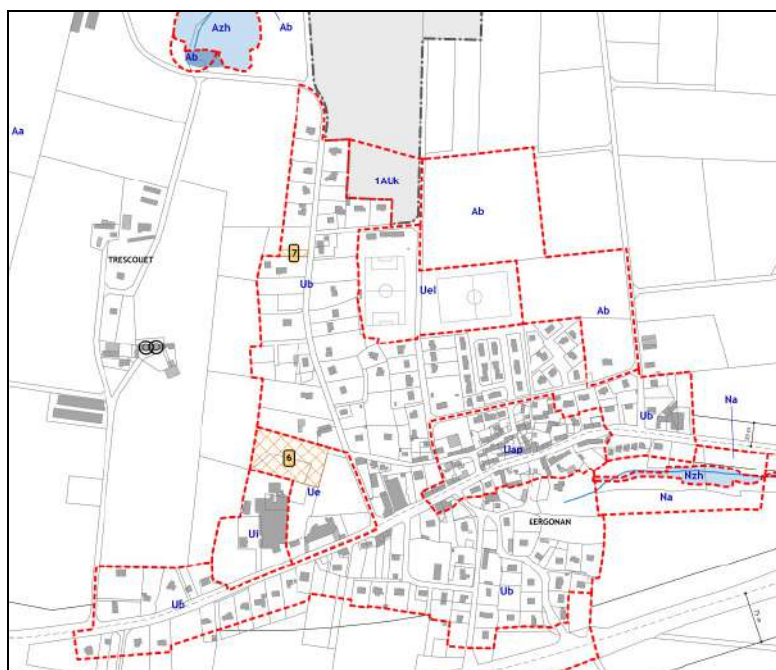
A partir des perspectives d'évolution de la population de Languidic et des besoins en logements inhérents, les surfaces des nouvelles zones à urbaniser à court et moyen terme ont été déterminées.

Ainsi, des zones déjà ouvertes à l'urbanisation à court terme au POS de 2000 et non encore urbanisées ont été reversées à l'agriculture à l'ouest et à l'est du bourg. Elles disposent aujourd'hui d'un zonage Ab, c'est-à-dire qu'aucune construction, même agricole, n'y est possible, ceci afin d'envisager, à plus long terme, que ces espaces puissent être des espaces de développement du bourg et des principaux villages.

Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation se situent en continuité du centre-bourg de Languidic ou en continuité du village de Kergonan.



Le bourg



*Kergonan*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisées sur ces zones d'extension de l'urbanisation ont permis de vérifier la faisabilité des aménagements envisagés et de déterminer précisément le potentiel de logements de chacune d'entre elles.

Au total, ces nouvelles zones qui respectent au mieux le principe d'un développement concentrique de l'agglomération et du village de Kergonan s'étendent sur près de 20 hectares, ce qui correspond aux besoins estimés (voir tableau de détail plus loin).

Ce confortement de l'agglomération du bourg de Languidic et du village de Kergonan souhaité par la commune s'est envisagé en fonction des structures bâties en place, des possibilités d'assainissement collectifs, de la compatibilité entre habitat et activités agricoles, et de l'adéquation avec les aspects plus fonctionnels (trame viaire notamment).

En outre, le P.L.U. prévoit :

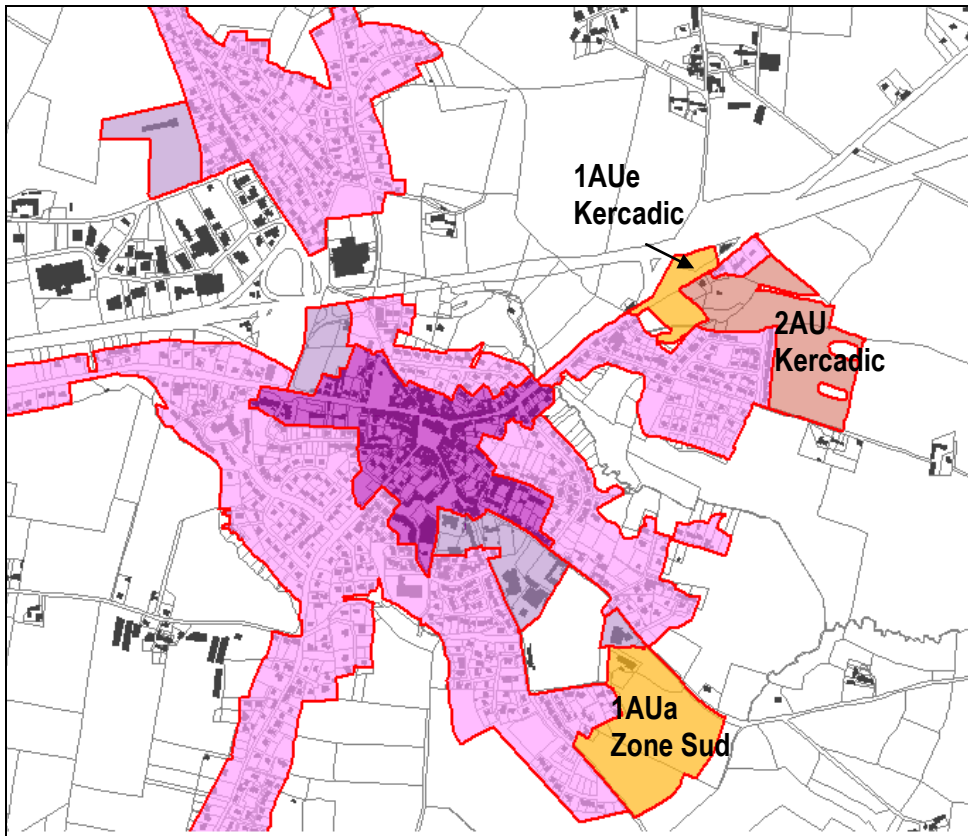
- Le renforcement des villages de Tréauray et Kergonan : avec une densification des villages et la mise en place de zones Ab, support d'une urbanisation au-delà de l'échéance du présent P.L.U.
- Le maintien des droits à construire dans certains hameaux, sans extension de leur périmètre, mais avec une densification possible dans les dents creuses lorsque l'assainissement individuel est réalisable (étude sur l'aptitude des sols à recevoir l'assainissement non collectif réalisée lors de l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées en 2000).

Au total, l'ensemble du territoire communal, par la mise en œuvre du présent P.L.U., peut accueillir environ 1130 logements nouveaux (650 logements en densification des espaces urbanisés et 480 logements en extension de l'urbanisation), ce qui correspond aux besoins théoriques estimés pour les 20 années à venir (voir tableau de détail plus loin).

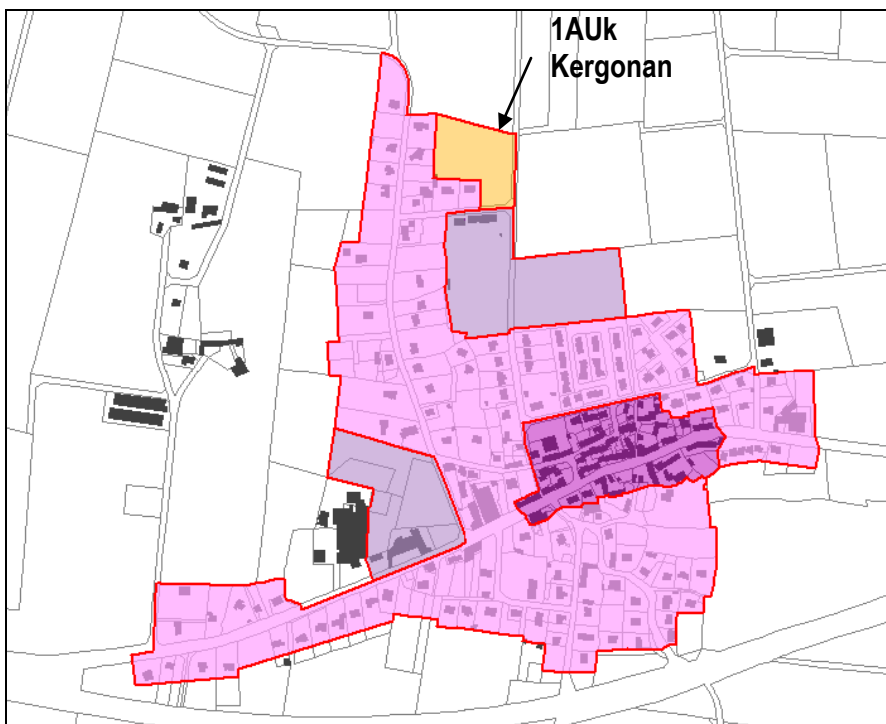
### **Volonté de densifier et de développer les espaces disposant des commerces et équipements nécessaires**

- Les secteurs d'ouvertures à l'urbanisation se situent en continuité de l'agglomération du centre-bourg de Languidic ou en continuité du village de Kergonan (1AUa de Zone Sud, 1AUe et 2AU de Kercadic, 1AUk de Kergonan) afin de proposer des logements accessibles à proximité des équipements, transports collectifs et des services.

- Plus de 75% des nouveaux logements sont prévus dans le bourg



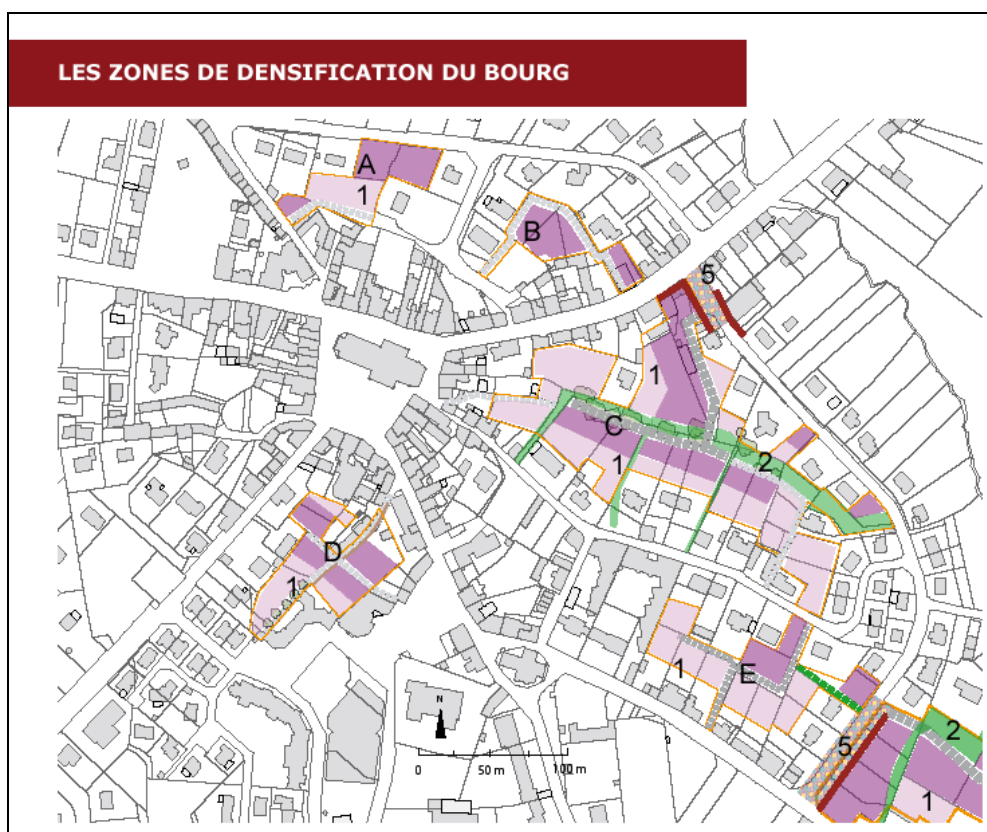
*Le bourg*



- Zones 1AU
- Zone Ua
- Zone Ub
- Zone Ue

*Kergonan*

- Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs stratégiques de renouvellement urbain situés en cœur de bourg.



- Les densités imposées dans le P.L.H. (35 logements/ha pour les nouvelles zones à urbaniser et 40 logements/ha dans le bourg) sont déclinées sous forme de prescriptions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et devront être respectées pour tout projet d'urbanisation concernant ces zones, comme cela est rappelé dans le règlement écrit.

En outre, la commune assure la maîtrise foncière du secteur 1AUa.

En renouvelant le bourg sur lui-même, cela permet de :

- favoriser les déplacements alternatifs à la voiture en permettant les déplacements piétons, vélos (proximité des services) ;
- économiser l'espace et préserver des espaces naturels ;
- renforcer l'attractivité du bourg, son caractère de centralité et son dynamisme.

Le recentrage du développement maintiendra la dimension de lieu de convergences au centre actuel.

Le renforcement du caractère de centralité, fortement imposé par la nature et la qualité du bâti, se traduit par le maintien des limites du quartier à caractère central, le renforcement de la minéralité (mitoyenneté et alignements imposés), la possibilité d'édification de volumes bâtis plus importants, et la présence, dans ces espaces, d'équipements à caractères centraux.

### **Mise en application du P.L.H., dont les principes de mixité sociale sont repris dans le règlement pour les zones U et AU**

- Le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, adopté le 16 décembre 2011, impose la réalisation de 30% minimum de logements locatifs publics pour toute opération de plus de 6

logements. Dans le cas particulier des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres, cette règle s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.

- En outre, en application du P.L.H. et afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, toute opération de production neuve supérieure à 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 30 logements) et les lotissements de 20 lots et plus, comporteront 20% de logements à coût abordable. Le tout (locatif et accession) représentera 50 % de l'ensemble des logements de l'opération.
- Un suivi des objectifs du P.L.H. sera réalisé de manière pluriannuelle afin de s'assurer de leur respect et de la progression de la part de logements sociaux dans le parc de logements de Languidic, notamment du fait de la réalisation d'opérations individuelles non soumises aux dispositions citées ci-dessus.

Conformément au P.L.H., ce dispositif réglementaire a été mis en place dans toutes les zones U et AU de la commune qui correspondent principalement aux secteurs du bourg et des villages de la commune équipés des services et commerces et qui sont les principaux secteurs qui accueilleront de nouveaux logements. Ceci permettra, en outre, à la commune de compenser son déficit en logements sociaux.

En complément de l'existence du P.L.H. sur l'agglomération lorientaise, le fait d'avoir intégré ses dispositions dans le règlement du P.L.U. de la commune, permet de s'assurer de leur opposabilité et de leur respect dans le cadre d'opérations menées par des promoteurs privés.

#### **Maîtrise publique des opérations d'aménagement sur la commune**

- Le foncier de la zone 1AUa est en grande partie maîtrisé par la commune de Languidic, ce qui permettra la réalisation (et la promotion) de formes urbaines innovantes et durables, et assurera un respect des objectifs de mixité et de densification des projets d'aménagement.

#### **Protection des commerces dans le bourg**

Plusieurs études au sujet des commerces ont été menées sur la commune de Languidic, dont une étude de prospective commerciale menée en 2009 par le cabinet Cibles et Stratégies.

Cette réflexion a mené la municipalité à souhaiter mettre en place une protection des commerces situés en centre-bourg.

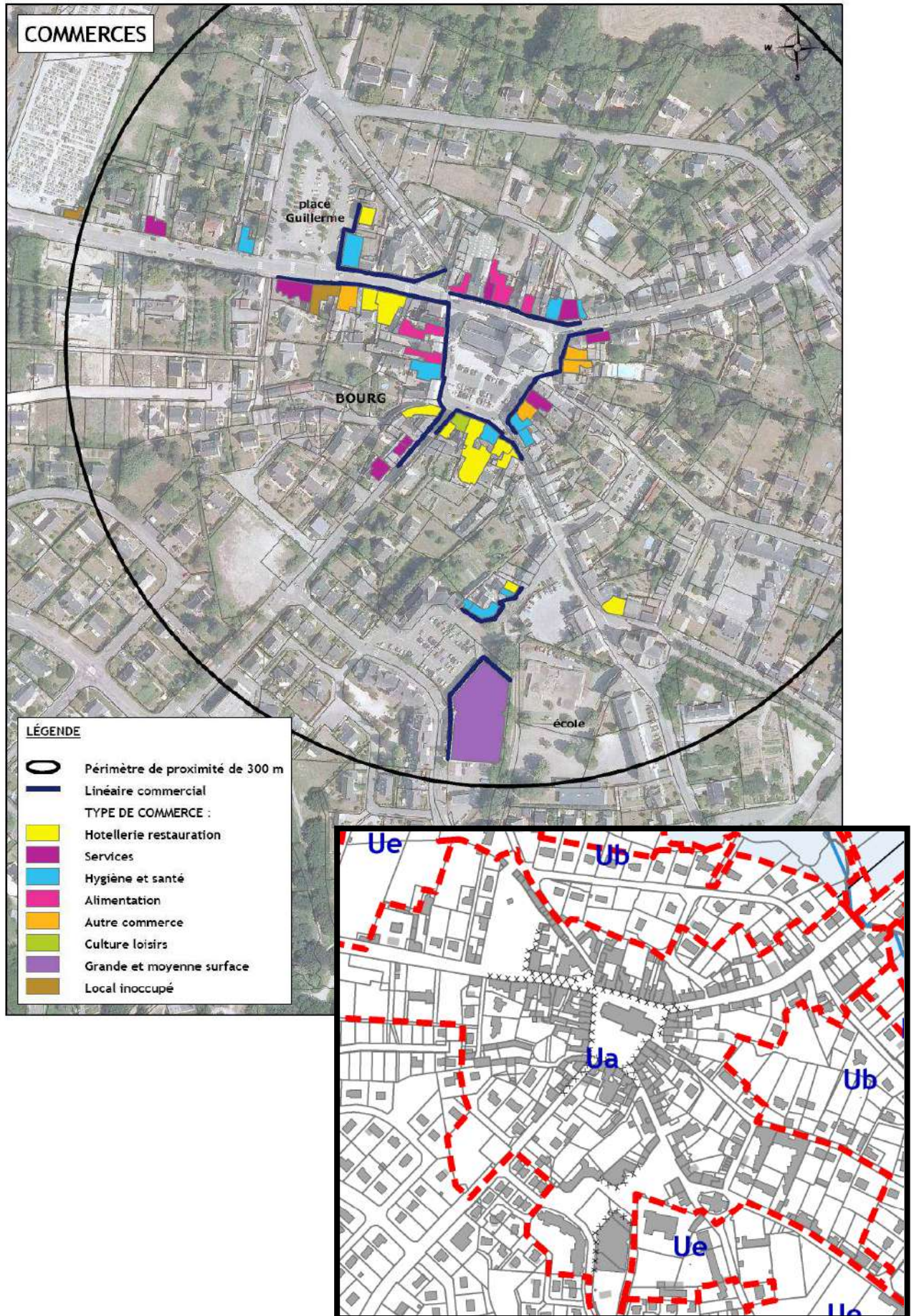
En effet, ceux-ci participent à la fois du lien social mais aussi à l'animation.

Ainsi, tous les commerces existants sur le territoire languidicien ont été répertoriés et leur protection se traduira de la manière suivante :

- Mise en place de linéaires commerciaux : la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à RDC sur rue en destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite. Le changement de destination de surfaces de bureaux à RDC sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite.

Dans le bourg, tous les commerces protégés se situent dans un rayon de 300 mètres autour de l'église, c'est-à-dire dans un rayon de proximité, facilement accessibles par un piéton, et desservis par les transports en communs.

Le périmètre de protection se prolonge vers le sud au niveau du supermarché existant disposant de parking, pour lequel une délocalisation pour agrandissement est envisagée mais dont il convient de conserver la vocation commerciale des locaux.



## **Extension de zones existantes et ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à destination d'activités**

### *Le contexte*

Il y a aujourd'hui un réel besoin de nouvelles zones d'activités sur Lorient Agglomération.

Les terrains immédiatement disponibles sont aujourd'hui très limités, que ce soit en zones communales ou d'intérêt intercommunal : moins de 36ha en mars 2011 et moins de 30 ha fin 2012.

Les terrains repérés comme « potentiellement disponibles » par Audélor (soit 58ha) ne peuvent en aucun cas être assimilés aux terrains immédiatement disponibles. Il s'agit en effet de terrains non occupés situés à l'intérieur des zones d'activités mais dont la propriété est privée et parfois en indivision et dont l'aménagement suppose découpage de parcelles, nouvelles voiries, réseaux... Ils ne peuvent être occupés à court terme par les entreprises. Le schéma directeur des zones d'activité (approuvé en juillet 2011 par Lorient Agglomération) a retenu comme objectif ambitieux de remettre sur le marché au moins 20ha utiles parmi ces 58ha d'ici 2020.

De même, à un niveau global, l'écart entre l'emprise totale des zones d'activités de Lorient Agglomération (1260ha) et les surfaces occupées par les entreprises (791ha) correspond aux espaces occupés par la voirie, les équipements techniques, les espaces boisés, les bassins de rétention des eaux pluviales, les zones humides... et ne peut absolument pas être assimilé à des espaces disponibles pour les entreprises.

A ce jour, la disponibilité de **30 ha** pour le foncier économique sur l'agglomération est d'un niveau très faible par rapport à une demande de **14 ha supplémentaires par an** car elle correspond à 2 ans de consommation de foncier économique alors qu'il faut de 3 à 5 ans pour aménager une nouvelle zone d'activité. Ce volume de 14ha par an a été calculé à la parcelle sur les 10 dernières années (occupation de parcelles auparavant vacantes) et vérifié sur une longue période (moyenne sur les 40 dernières années). Il s'agit donc d'une moyenne qui tient compte de l'alternance de périodes favorables et de périodes de crise.

Ce niveau de disponibilité témoigne d'une tension sur le marché et d'un risque avéré de pénurie à terme. Il risque de bloquer des projets d'extension des entreprises locales (le développement local est en grande partie endogène) et présente un risque de départ d'emplois hors du territoire. Il constitue aussi un frein aux créations d'emplois dans un contexte où le chômage est à niveau important.

La densification des zones actuelles est en cours mais n'est pas suffisante pour répondre aux besoins d'extension des entreprises du bassin de Lorient et à l'accueil de nouvelles entreprises.

Le schéma directeur des zones d'activités a pour ambition de répondre à un objectif de développement économique en aménageant de nouvelles zones. Au total, les besoins économiques à satisfaire d'ici 2020 sont au minimum de 85 ha « utiles » (soit environ 120 ha d'emprise).

### *La traduction locale*

Pour pallier au manque de foncier économique sur le territoire de la communauté d'agglomération, de nouvelles zones seront ouvertes à plus ou moins long terme pour les activités. Cependant, cette urbanisation se réalisera principalement sur des secteurs en continuité des zones d'activité existantes (Lanveur, Kergonan), sur des terrains non exploités (ou seulement en partie) afin de ne pas compromettre l'agriculture.

Ces zones permettront, notamment, d'offrir des possibilités d'extension, sur place, pour des sociétés qui concourent au développement des emplois et des activités sur la commune ou d'accueillir des artisans locaux. Ainsi, la zone de Lanveur sera étendue afin de permettre l'implantation d'artisans à proximité du bourg sur de petites surfaces et répondre à des besoins locaux (1AU). La partie sud-ouest du secteur

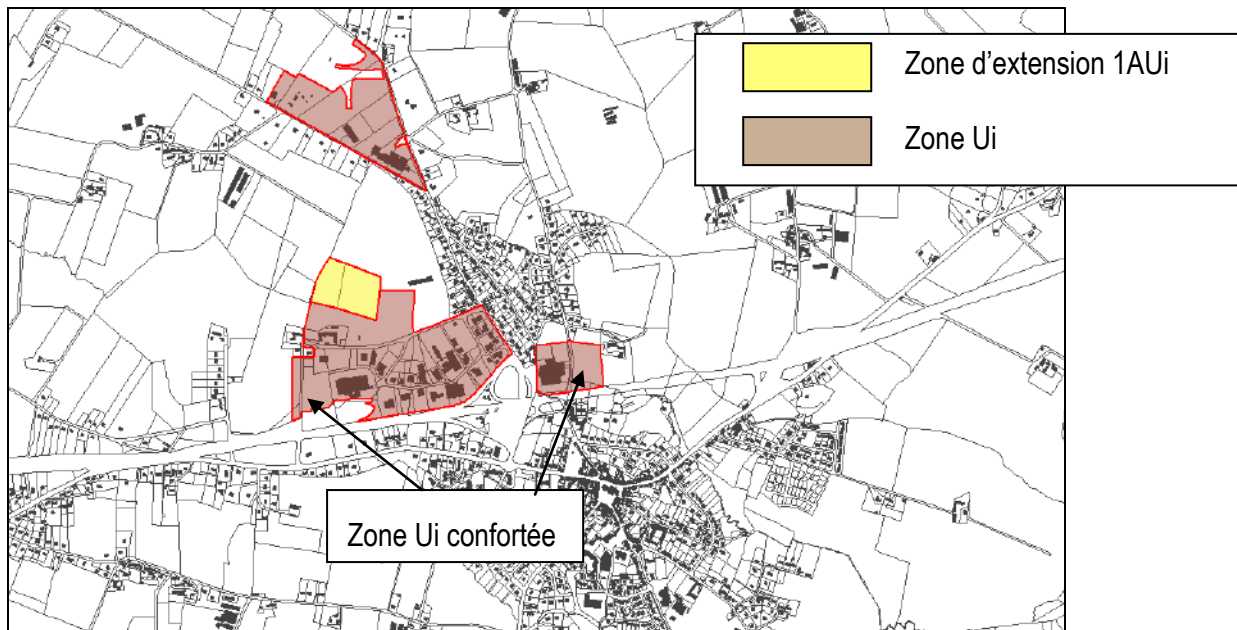
de Lanveur est conservée sur une bande étroite afin de permettre la cession de petits lots, de faible profondeur, à proximité immédiate de la zone existante et disponibles rapidement (les terrains sont viabilisés), étant donné le contexte de rareté du foncier économique. Ceci permet, également, de préserver l'activité agricole du reste de la parcelle, les accès à celle-ci se situant ailleurs.

La zone existante à proximité de Lann Menhir sera confortée, ainsi que celle située au nord de Kerlo Le Crom.

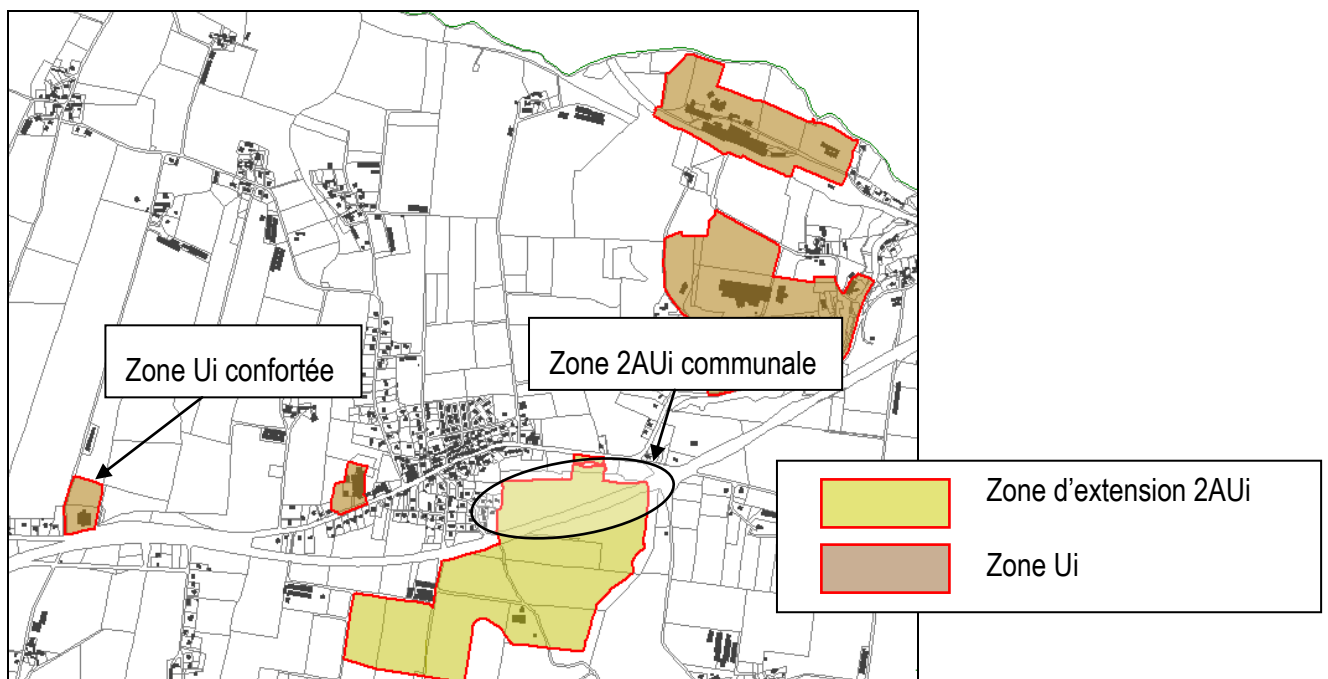
A Kergonan, une zone communale est prévue au sud-est du village pour permettre l'implantation de petites structures locales ou en lien avec les industries présentes à l'est de la commune.

Il est à noter que le développement de la zone d'activité de Lanveur se fait principalement sous forme de lotissements communaux.

### Secteur de Lanveur



### Secteur de Kergonan

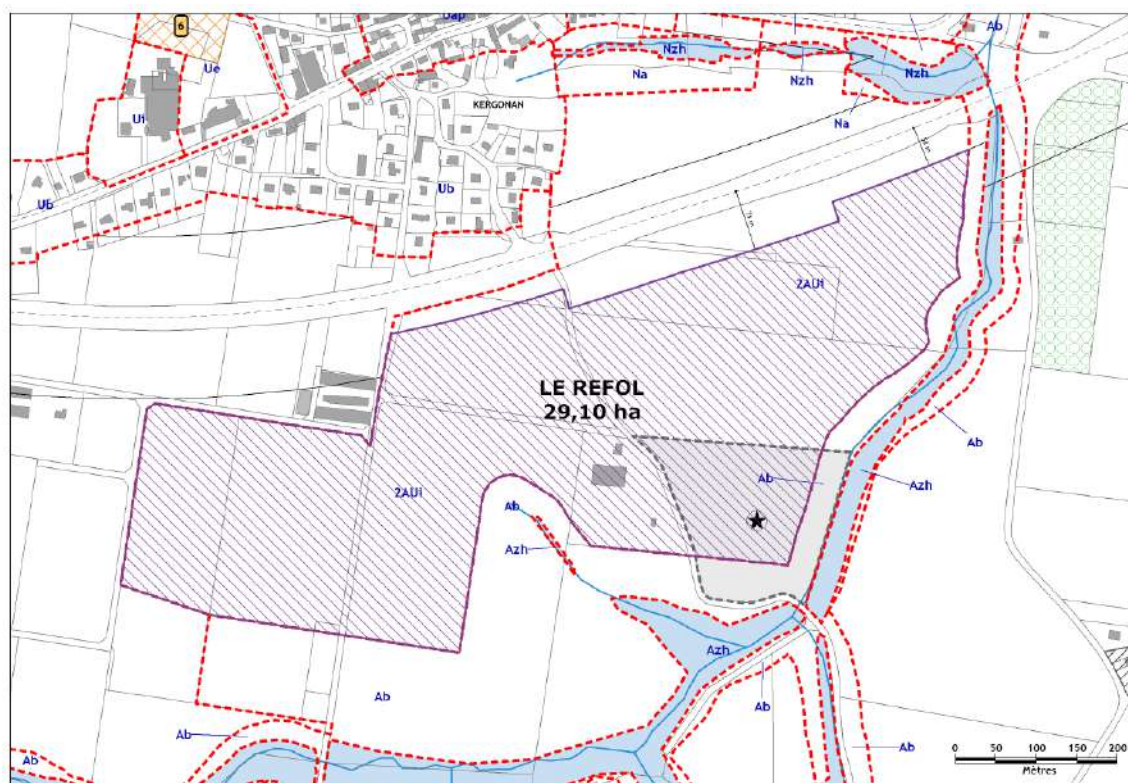


Une zone 2AU<sub>i</sub> est prévue dans le secteur du Refol afin de répondre au besoin d'implantation d'entreprises de logistique ou dans le domaine de l'industrie agroalimentaire nécessitant un foncier important, sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient, conformément au Schéma Directeur des Zones d'Activités et au SCOT du Pays de Lorient.

En effet, la situation de cet espace, non cultivé, à proximité d'un échangeur routier important (gare de Baud sur RN 24) à l'est du territoire, à l'écart des secteurs d'habitat, maîtrisé par la collectivité publique, en fait un secteur privilégié pour le développement d'industries.

Un nombre significatif d'entreprises locales sont à la recherche de terrains de ce type qui sont aujourd'hui très rares sur l'agglomération. Un inventaire exhaustif des disponibilités a abouti à une disponibilité de moins de 5 ha pour une demande annuelle moyenne de 6 ha sur le territoire de l'agglomération pour ce type d'entreprises.

Il existe, certes, des zones de ce type à proximité de l'agglomération, telles que la zone du Porzo à Kervignac, Mané Craping à Landévant ou encore les zones de Baud. Mais ces zones ne disposent pas aujourd'hui de réserves très importantes. Surtout, le choix de Lorient Agglomération est de poursuivre un développement local basé sur l'économie productive au sein de l'agglomération et pas uniquement sur une économie « résidentielle ».



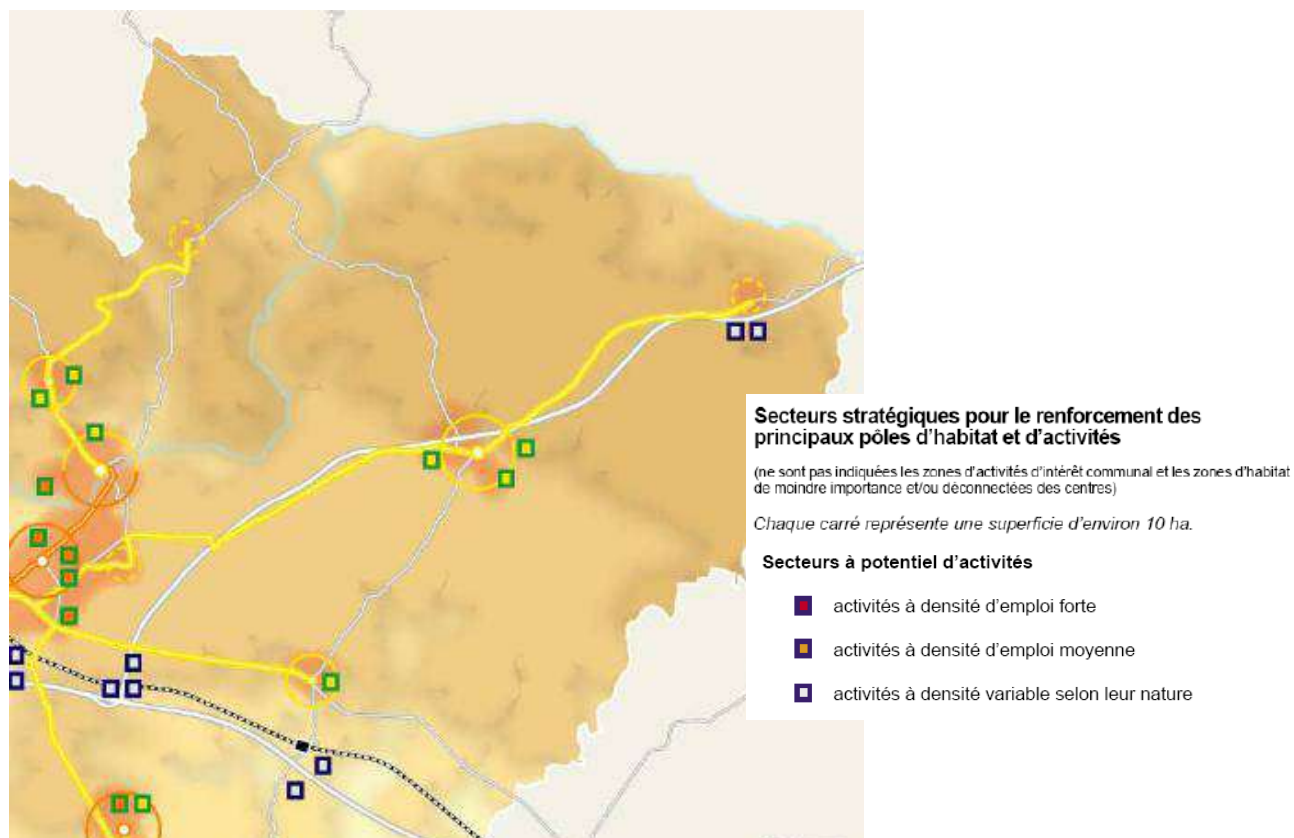
Le profil de ces entreprises a été qualifié, pour synthétiser leurs besoins, d'« accessibles » (proximité d'un échangeur) et de « spacivore » pour traduire le besoin d'espace liée à ce type d'activités. Comme pour tous les autres types de zones d'activités, un objectif d'optimisation de l'occupation du foncier a été retenu comme principe dans le schéma directeur. Le besoin légitime de grandes parcelles pour certaines entreprises ne doit pas se traduire par un gaspillage du foncier.

Ce secteur, qui nécessite notamment la construction d'un ouvrage de franchissement au-dessus de la RN 24, ne sera pas, dans son ensemble, ouvert à l'urbanisation à court terme. Il est prévu après 2020. C'est la raison pour laquelle il dispose, dans le présent P.L.U., d'un zonage 2AU<sub>i</sub>.

La superficie du secteur à vocation intercommunale du Refol est de 29 ha.

Cette superficie se rapproche de celle indiquée dans le SCOT du Pays de Lorient (2 « carrés » de 10 ha environ chacun). En effet, si l'emprise totale est de 29 ha, la surface cessible pour les activités sera d'environ 20 ha (70% de l'emprise totale en moyenne). En outre, la nécessité de la construction d'un ouvrage pour la viabilisation de la majeure partie du secteur justifie la surface proposée au P.L.U..

Enfin, la surface prévue pour le secteur du Refol dans le schéma directeur des zones d'activités, préfigurant le prochain SCOT du Pays de Lorient, prochainement en révision, est de 42 ha.



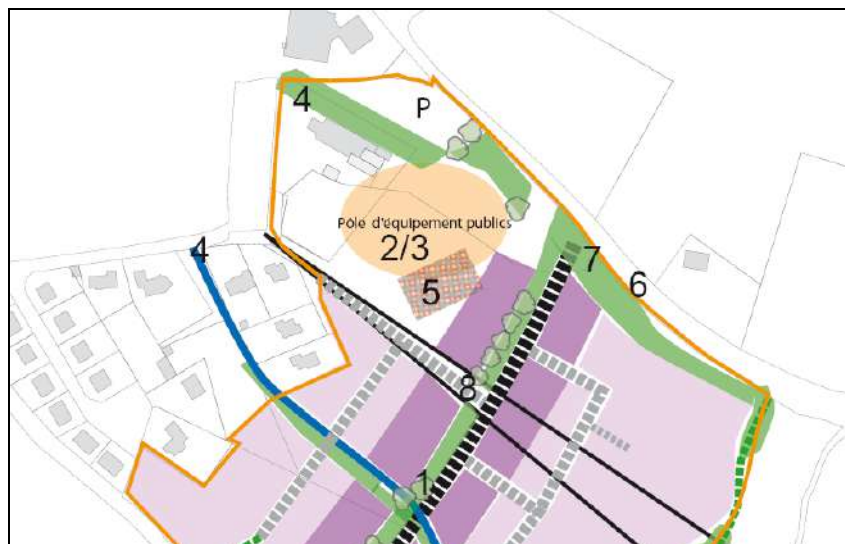
Extrait du SCOT du Pays de Lorient



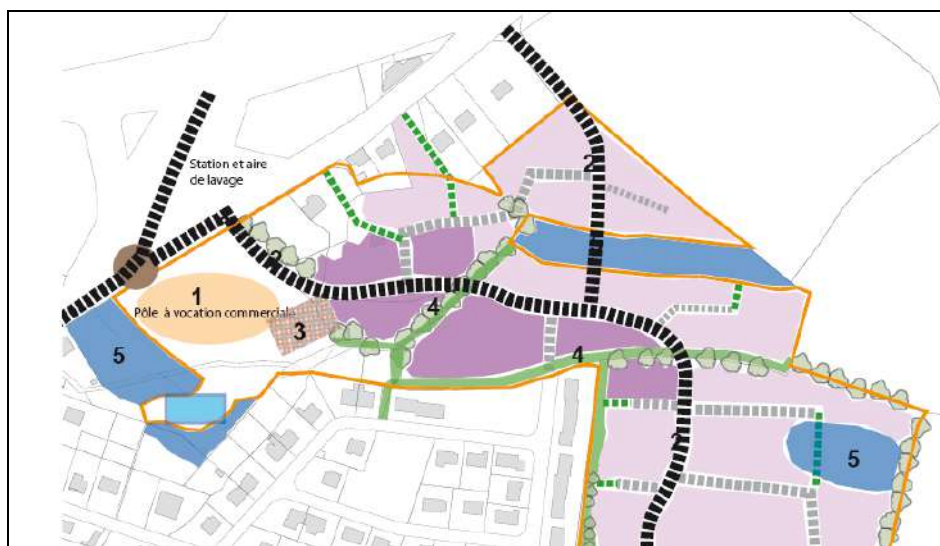
Extrait du SDZA de Lorient Agglomération

## Renforcement de l'offre en équipements

- Afin d'offrir un éventail d'équipements adapté à la structure de la population languidicienne, des emplacements réservés pour équipements publics ont été instaurés dans le bourg et dans le village de Kergonan. Ils permettront, à la fois de répondre aux besoins en termes de superstructures (salle de sport, ...) mais aussi d'équipement de gestion des eaux pluviales (sur Kergonan). Leur insertion au sein des futurs zones d'urbanisation est envisagée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



- Le supermarché présent dans le bourg étant aujourd'hui à l'étroit, son déplacement et son extension ont été envisagés sur le secteur de Kercadic. Ainsi, un secteur 1AUe a été prévu pour permettre la mise en œuvre de ce projet, inscrit, par ailleurs, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il permettra ainsi d'offrir un pôle commercial et de services de proximité sur le secteur est du bourg, tout en restant à une distance raisonnable du centre-bourg (500m).



## b) LANGUIDIC, UNE COMMUNE VERTE A VOCATION RURALE

### Protection de l'activité agricole

- Les périmètres de 100 m autour des bâtiments d'élevage recensés au diagnostic agricole ont été intégrés à la zone agricole Aa, dans laquelle aucune nouvelle construction autre qu'à vocation de la zone n'est autorisée. Tous les périmètres recensés au diagnostic agricole sont concernés sauf celui du centre équestre situé à Lann Menhir. En effet, cette activité, intégrée au sein du périmètre

urbanisé de Lann Menhir ne pose aucun problème particulier de cohabitation et il s'agit d'une exploitation agricole particulière, ne nécessitant pas, au sens du code rural, un périmètre sanitaire de 100 mètres.

- Les périmètres des hameaux ont été affinés afin de répondre au principe de non-extension de l'urbanisation en dehors des villages et agglomérations inscrit au SCOT du Pays de Lorient.<sup>2</sup>

Le conseil municipal a repris les critères du SCOT afin d'identifier les villages et les hameaux de la commune. En dehors du bourg, considéré comme agglomération, seuls Kergonan et Tréauray ont été identifiés comme villages. En effet, conformément au Document d'Orientations Générales du SCOT, ce sont des groupements d'habitation d'origine ancienne ou récente, autre que le bourg :

- composés de plus de 15/20 maisons ;
- construits au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée ;
- dotés d'un minimum d'espaces publics aménagés et éléments patrimoniaux fédérateurs de la vie sociale (chapelle, commerce, place, café, école à Kergonan...).

### **Protection des paysages et des milieux agricoles**

Le zonage et le règlement du P.L.U. viseront à maintenir l'état des lieux et ainsi préserver leur caractère spécifique et les principales composantes paysagères.

Dans ce souci de protection des sites et paysages les plus intéressants, aucun bâti ne sera accepté dans les vallées et sur les coteaux (ni habitations, ni constructions à usage agricole en zone N), afin de ménager des coulées vertes à l'intérieur du territoire agricole jusqu'au sommet des différentes lignes de crête.

La protection des ressources en eau est une priorité qui va de paire avec la préservation des vallons : la non-constructibilité des abords des cours d'eau limite les risques de pollutions accidentelles.

Par ailleurs, les sites d'intérêt écologique ou archéologique sont tous protégés afin d'en assurer la pérennité.

### **Remise en application du permis de démolir sur toute la commune**

- Une délibération du Conseil Municipal a remis en application le permis de démolir sur l'ensemble de la commune afin de garantir la préservation de bâti ancien de qualité architecturale, notamment.

### **Classement des espaces boisés significatifs de la commune**

- Ajout d'environ 12ha d'EBC (environ 1%) par rapport au précédent document d'urbanisme afin, notamment de prendre en compte la nécessité de gestion écologique des fonds de vallées humides et les massifs boisés d'importance non classés dans le POS de 2000. 1295 ha de bois sont ainsi protégés par le classement en espace boisé.

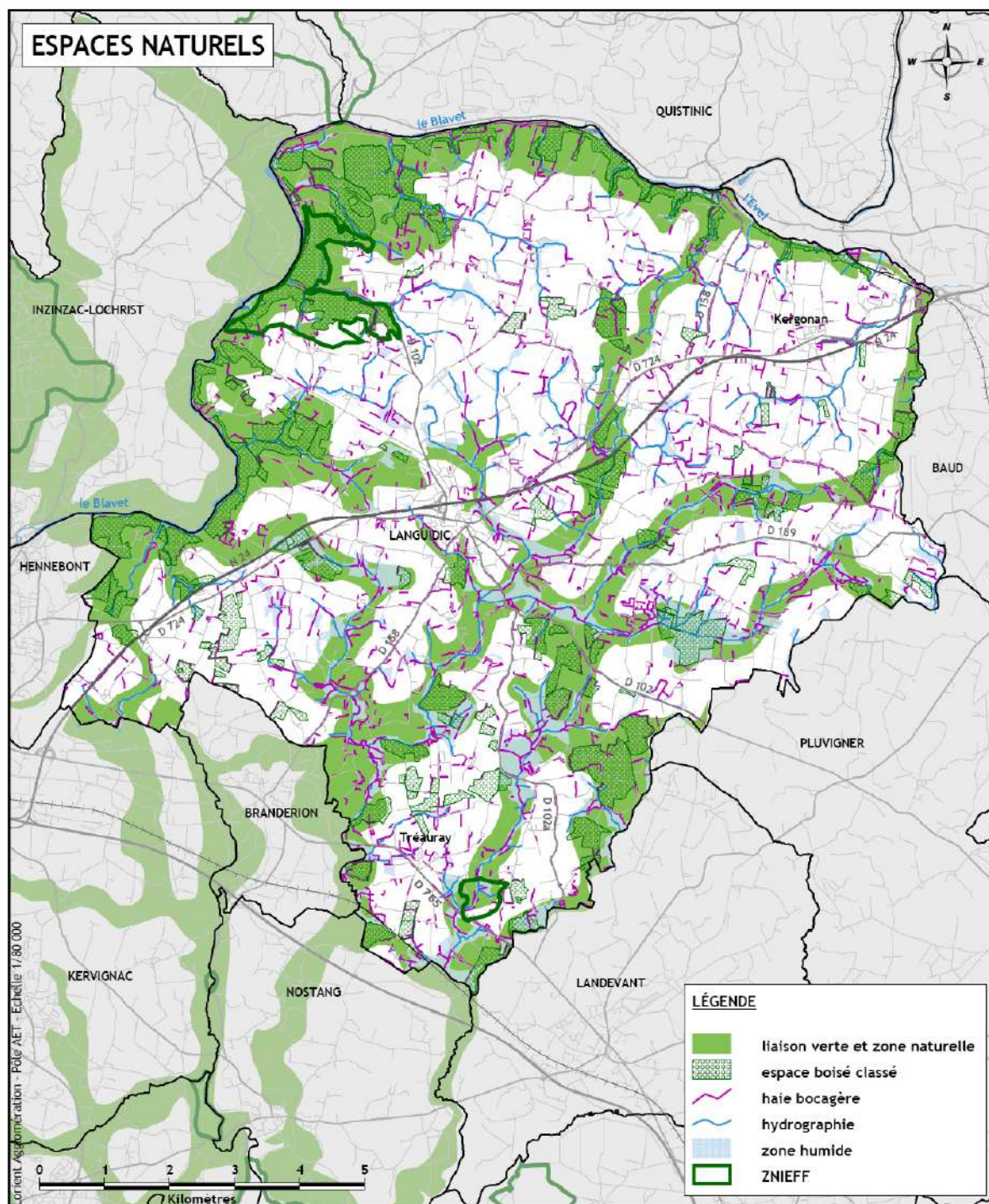
### **Protection des haies et talus**

La commune a souhaité assurer la préservation de haies et de talus présents sur les secteurs agglomérés de son territoire, qui participent à la fois à la gestion de l'eau, à la préservation de la biodiversité et à l'aspect paysager des aménagements. Le choix de ces haies et talus à protéger au sens de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme s'est effectué en concertation avec les associations environnementales présentes sur la commune. En effet, au vu de l'étendue de la commune, de l'absence de dégradation notable des haies et talus présents sur l'ensemble de la partie agricole du territoire communal et de l'étendue de la protection des espaces boisés classés (1300 ha,

---

<sup>2</sup> Certains secteurs comme Poul Fetan ou Saint-Germain peuvent paraître ne pas répondre à ces principes au regard du plan de cadastre sur lequel se base le règlement graphique du PLU, mais les parcelles qui semblent en extension d'urbanisation sur ce plan ont fait l'objet de permis de construire accordés, voire les constructions ont été réalisées.

soit environ 12% du territoire), il a semblé plus pertinent au groupe de travail d'assurer une protection des haies et talus menacés par l'urbanisation dans le bourg et à Kergonan. L'ensemble des haies et talus du territoire ont cependant été recensés afin de permettre un suivi de leur évolution.



- En outre, la commune participe au programme Breizh Bocage sur la vallée de l'Evel, programme régional ayant pour objectif la mise en place d'opérations collectives et volontaires de reconstitution du bocage. Il vise à créer et reconstituer de nouveaux talus ou haies bocagères et à regarnir celles existantes dans un objectif principal d'amélioration de la qualité de l'eau, mais aussi dans le cadre de la protection des cultures, de la préservation de la biodiversité, de la production de bois et de la restauration des paysages.

## Promotion d'un tourisme rural de qualité

Afin de permettre le développement de l'activité touristique sur la commune et d'asseoir son statut d'« arrière-pays touristique », le P.L.U. a mis en place les mesures suivantes :

- Identification de bâtiments agricoles d'intérêt architectural susceptibles de changer de destination, et éventuellement de devenir des structures d'hébergement touristique (il en existe déjà de beaux exemples sur le territoire communal)
- Possibilité, pour les agriculteurs, de diversifier leur activité et, notamment, de créer des gîtes ruraux au sein ou à proximité de leur exploitation
- Mise en place d'emplacement réservé pour sanitaires publiques sur une aire de départ de randonnées pédestres ou fluviales sur le Blavet (Pont Augan)
- Qualification des zones d'activités situées notamment en bordure de RN 24 par le biais des orientations d'aménagement et de programmation et par l'inscription au programme Bretagne Qualiparc

### c) LANGUIDIC, UNE COMMUNE DURABLE

#### Identification de la trame verte et bleue dans le bourg

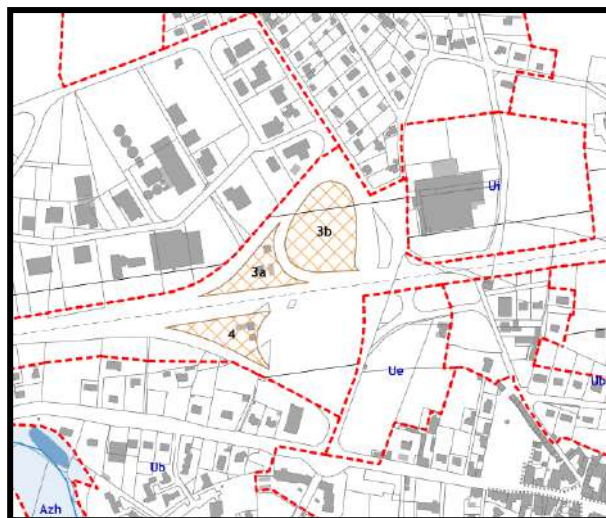


- Le bourg de Languidic s'inscrit dans un cadre naturel qui reste particulièrement présent dans l'urbanisation actuelle. Ensermée par un ensemble de cours d'eau, l'urbanisation du bourg s'est appuyée sur ces trames pour développer des continuités naturelles qui participent très largement à la qualité de vie dans le bourg et au maintien de la biodiversité.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorisées ainsi que l'orientation d'aménagement thématique visent à préserver ce caractère en prolongeant les aménagements dans les zones d'urbanisation à venir par la préservation de continuités naturelles au sein de chacune des zones. Cela se traduit dans le document des OAP par le schéma ci-dessus accompagné de prescriptions et de préconisations à destination des promoteurs et constructeurs.

## Requalification des entrées de bourg

- Des emplacements réservés pour espaces verts ont été instaurés sur les entrées de bourg au niveau de l'échangeur du bourg sur la RN 24, ceci afin de permettre une requalification de l'entrée sud de l'échangeur (coté bourg) et d'envisager une éventuelle mutation des équipements présents sur l'entrée nord de l'échangeur (coté Lanveur).

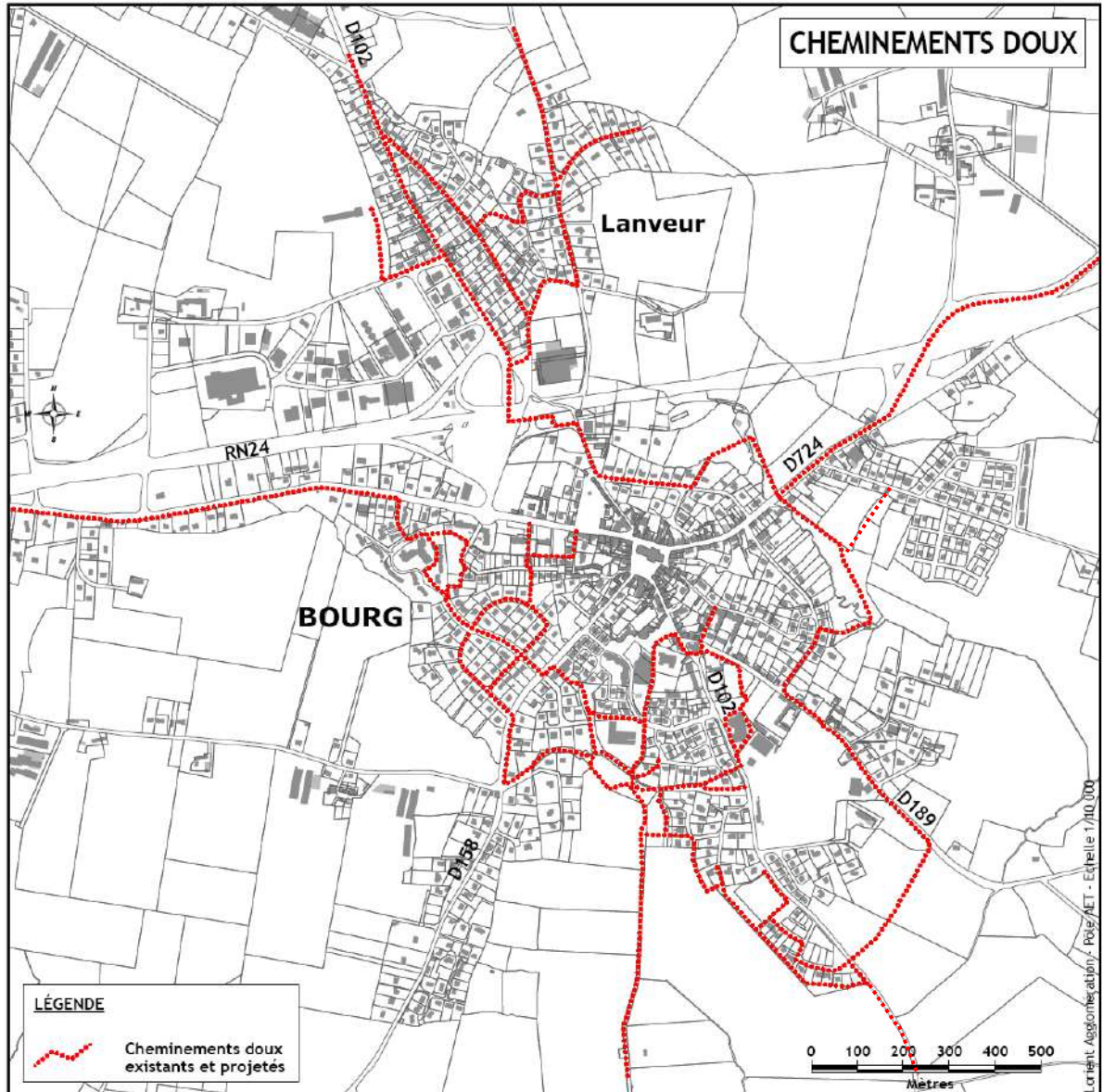


## Protection des zones humides et des cours d'eau

- Suite aux différents inventaires menés par la Commune de Languidic, Lorient Agglomération et le syndicat du bassin versant de la Ria d'Étel, les zones humides et les cours d'eau répertoriés ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal le 21 mai 2012. Les zones humides ont été intégrées au zonage (Azh, Nzh), les cours d'eau font l'objet d'une protection imposée dans le règlement : *« Dans les marges de protection de 10 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau, les comblements, affouillement et exhaussement de terrain sont interdits, qu'ils soient soumis ou non à une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre des installations et travaux divers. Toutefois, cette marge de protection pourra être réduite dans le cadre d'une étude hydraulique. De plus, en zone agricole, hors espace urbanisé, une marge de protection de 35 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau est formalisée par un zonage Ab (agricole inconstructible). Les zones humides recensées font l'objet d'un zonage spécifique garantissant leur protection (Nzh et Azh). D'une manière générale, il convient de rétablir le caractère naturel des cours d'eau. Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement, la couverture, le busage ou le bétonnage des vallons et fossés sont à éviter. La réalisation de murs, remblais, digues en bordure de vallons, ou de tout autre aménagement, ne peut pas être réalisée en zones humides ».*
- Certaines zones humides à l'origine classées en espaces boisés ont été déclassées afin que leur entretien soit favorisé et de permettre une lutte contre la fermeture des milieux.
- Les zones humides seront intégrées dans les aménagements en tant qu'espaces de liaison et de valorisation et non de contraintes afin de permettre leur mise en valeur et leur entretien. Ces principes sont intégrés aux OAP.

## Déplacements doux

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient que des aménagements seront réalisés afin d'assurer l'accessibilité des espaces naturels protégés, et leur donner ainsi véritablement une fonction récréative et de loisir. Au sein des zones d'urbanisation, des cheminements piétons et cycles seront aménagés.
- Les dispositions réglementaires (article 3) prévoient aussi la prise en compte des déplacements doux dans les projets d'urbanisation.
- Des emplacements réservés pour cheminements sont prévus dans le bourg afin d'en assurer la continuité.



## 2. ELABORATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Le règlement écrit et le règlement graphique sont la traduction du P.A.D.D. et des différents diagnostics ou inventaires réalisés dans le cadre de la révision du P.L.U. Ce travail a fait l'objet d'un certain nombre d'échanges et de visites sur le terrain qui ont permis d'aboutir à la définition d'un zonage précis.

Les règlements graphique et écrit ont été élaborés à partir d'un certain nombre de principes :

- délimitation de la trame verte et bleue
- délimitation des grands secteurs agricoles et naturels
- délimitation des secteurs urbanisés existants (qualification des hameaux, villages et agglomérations)
- délimitation des secteurs d'extension des aires urbaines conformément aux objectifs identifiés dans le P.A.D.D. en fonction de la cohérence de l'enveloppe urbaine, de la topographie, du respect des éléments existants et des limites naturelles repérables
- délimitation des espaces de projet
- mise en place des emplacements réservés en fonction de la politique d'équipement collectif de la commune.

### a) ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT

Le centre-bourg ainsi que la partie centrale de Kergonan disposent d'un zonage **Ua** marqué par sa densité (pas de limitation de coefficient d'emprise au sol), des alignements en tout ou partie sur le domaine public (mur, annexe, construction principale), l'implantation du bâti en mitoyenneté et la possibilité de constructions assez hautes. Le caractère de centralité de ces zones équipées sera ainsi renforcé en favorisant les continuités urbaines et l'implantation d'équipements publics traditionnellement installés dans les centre-bourg.

La zone **Ua** couvre 20 ha.

Les nappes pavillonnaires autour des secteurs plus traditionnels du centre bourg et dans les villages sont zonées en **Ub**. La zone **Ub**, aussi équipée, est caractérisée par sa densité moyenne.

La zone **Ub** couvre 189 ha.

Les zones **Ue** accueilleront plus spécifiquement l'habitat de type collectif et les équipements d'intérêt collectif.

La zone **Ue** couvre 12,5 ha.

### b) ZONES D'EQUIPEMENTS, D'ACTIVITES ET DE COMMERCES

La zone **Ui** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries,...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

La zone **Ui** couvre 80 ha.

Les zones d'activités existantes sont confortées par la création de nouvelles zones en continuité (Lanveur) afin de permettre l'implantation ou l'extension d'entreprises déjà présentes sur le territoire de la communauté d'agglomération.

### c) ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

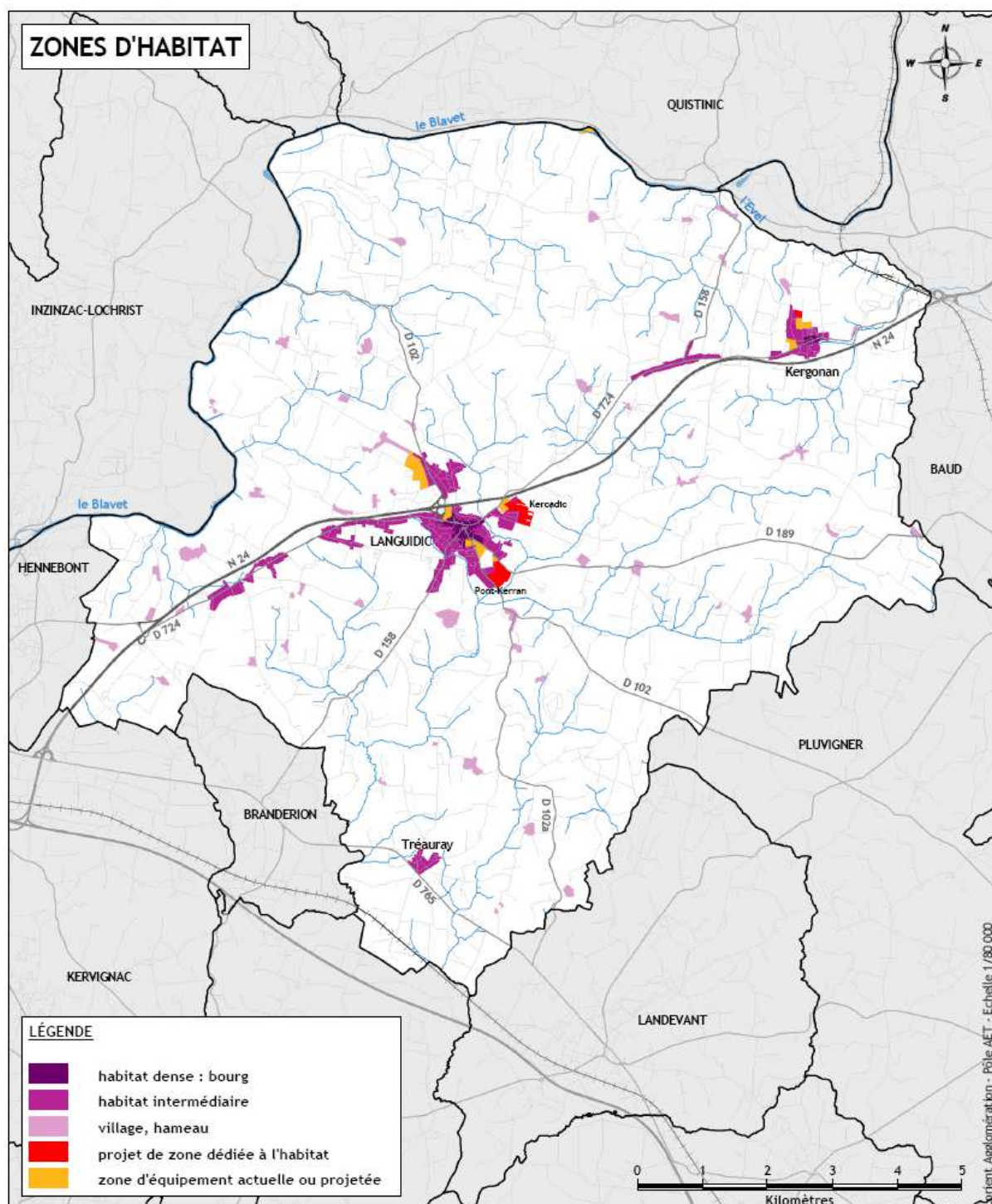
Afin de se conformer aux dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme signée en 2008 par la Chambre d'Agriculture, les communes et le Conseil Général du Morbihan, et d'uniformiser les zonages

sur l'ensemble du département pour une meilleure lisibilité des documents d'urbanisme, le secteur agricole est zoné en **Aa** : constructibilité possible pour des ouvrages liés à la vocation de la zone. La vocation agricole de la zone est confortée par une interdiction claire de l'implantation en zone agricole de constructions annexes à des habitations principales situées en zones urbaines limitrophes.

La zone Ab, quant à elle, est aussi une zone à vocation agricole, mais dans laquelle aucune construction n'est admise. Elle est limitée aux abords du bourg et des villages sur des zones envisagées pour l'urbanisation au-delà de l'échéance du présent P.L.U., mais elle est aussi présente dans les marges de protection de 35 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau.

Les zones NBa du POS, pouvant « *recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquels elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).* », ont été scindées en zones **Nh**, lorsqu'elles se trouvaient au sein de zones naturelles, et **Ah** lorsqu'elles se trouvaient au sein de zones agricoles, de même pour les zones **Nr** et **Ar**.

En outre, le diagnostic agricole réalisé en 2010 sur la commune par la Chambre d'Agriculture, a permis de définir des périmètres sanitaires de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage recensés. Ces périmètres ont été repris afin de placer les hameaux situés au sein des périmètres sanitaires en zone agricole. Ainsi, le règlement qui s'y applique est celui de la zone Aa (inconstructibilité, étoilage des bâtiments d'intérêt architectural, extension limitée des constructions existantes).



#### d) ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

La commune de Languidic appartient au syndicat du bassin versant de la vallée du Blavet, dont le S.A.G.E. est en cours de révision, et au syndicat du bassin versant de la Ria d'Étel, dont le S.A.G.E. est en cours d'élaboration. Après avoir recensé les zones humides présentes sur son territoire, elle a souhaité les identifier au règlement par un zonage du type de celui qui est appliqué sur les communes appartenant au S.A.G.E. Blavet afin d'uniformiser les zonages sur l'agglomération orientale et le Morbihan.

Ainsi, les zones **Nzh** (zone humide en milieu naturel) et **Azh** (zone humide à caractère agricole prédominant) ont été créées et leur préservation stricte est assurée par un règlement qui interdit tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plans d'eau, ouvrage de régulation et d'épuration des eaux pluviales).

De plus, une protection réglementaire des cours d'eau est assurée par la mise en place d'un zonage Ab inconstructible dans la marge de protection de 35 m de part et d'autre du lit mineur, en zone agricole. Dans les autres secteurs (hors N où la protection stricte est assurée), les comblements, affouillements et exhaussement de terrain sont interdits dans une marge de protection de 10 m autour du lit mineur des cours d'eau, qu'ils soient ou non soumis à une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre des installations et travaux divers.

#### **e) PROTECTION DU PATRIMOINE**

Elle est assurée dans le présent P.L.U. par la mise en place de différents outils offerts par le code de l'urbanisme.

- Les hameaux de caractère recensés par le groupe communal chargé de l'élaboration du P.L.U. disposent d'une protection architecturale déclinée comme suit :
  - En secteur agricole ou naturel, où aucune nouvelle habitation n'est acceptée (hors liée à l'agriculture), ils disposent d'une trame hachurée sur le règlement graphique
  - Certains hameaux remarquables disposent d'un zonage Ar ou Nr dans lequel aucune nouvelle habitation n'est acceptée mais où les possibilités d'extensions sont supérieures à la zone agricole et où les possibilités de restauration de bâtiment sont laissées
  - En secteur constructible (U, Nh, Ah), ils disposent d'un nom de zonage indicé p (Uap, Ubp, Nhp, Ahp)

afin que les dispositions de l'annexe 2 du règlement, relatives, notamment à la prise en compte de l'environnement bâti, soient respectées, même en secteur agricole, zoné A.

- En zone agricole, les bâtiments agricoles d'intérêt architectural susceptibles de changer de destination ont été recensés et sont mentionnés sur le règlement graphique. Eux seuls peuvent, ainsi changer de destination et être transformés en logement, par exemple, avec une possibilité d'extension dans la limite des possibilités offertes aux bâtiments présents en zone agricole (A).
- Les outils de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ont été utilisés afin de protéger les éléments de paysage remarquable et les éléments de petit patrimoine de cette commune qui en est très riche (puits, lavoirs, fontaines...)

#### **f) EMPLACEMENTS RESERVES**

Le présent P.L.U. prévoit quelques emplacements réservés pour des équipements publics, détaillés dans le tableau ci-dessous.

| Numéro  | Désignation  | Collectivité bénéficiaire | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|---|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>VOIES ET OUVRAGES PUBLICS (L 123-1-5 8°)</b>       |  |                           |                           |
| 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                   | 1266                      |
| <b>ESPACES VERTS (L 123-1-5 8°)</b>                   |  |                           |                           |
| 3   | Espace vert en entrée de bourg sur la RN 24 secteur nord                               | Commune                   | 11 618                    |
| 4   | Espace vert en entrée de bourg sur la RN 24 secteur sud                                | Commune                   | 3 637                     |
| <b>INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL (L 123-1-5 8°)</b> |  |                           |                           |
| 5   | Emplacement pour toilettes publiques à Pont Augan                                      | Commune                   | 4 821                     |
| 6   | Emplacement pour équipement public sportif, socio-culturel ou de loisirs à Kergonan    | Commune                   | 7 121                     |
| 7   | Emplacement pour ouvrage de gestion des eaux pluviales à Kergonan                      | Commune                   | 424                       |
| 8   | Emplacement pour équipement public sportif, socio-culturel ou de loisirs dans le bourg | Commune                   | 4 970                     |

Ces emplacements se justifient par des besoins d'équipements nouveaux tels que:

- Des accès pour des zones enclavées (n°1 et 2) dont l'urbanisation est prévue à long terme au-delà de l'échéance du présent P.L.U. (zonage Ab pour le secteur de Brambouët).
- Des cheminements doux à créer en secteur privé ou en élargissement de voie.
- Des espaces verts en entrée de bourg de part et d'autre de la RN24, afin de permettre la qualification de ces espaces stratégiques (n°3 et 4).
- Un équipement de type toilettes publiques à Pont Augan, sur un parking départ de nombreuses randonnées pédestres ou fluviales (n°5).
- Des équipements sportifs, socioculturels et de loisirs à Kergonan et dans le bourg (n°6 et 8) où une salle de sport est envisagée.
- Un site de gestion des eaux pluviales, justifié par le schéma directeur des eaux pluviales à Kergonan (n°7).

#### g) MARGES DE REcul

Conformément à l'article 52 du titre III de la loi du 2 février 1995 dite « Loi Barnier », en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

En ce qui concerne Languidic, ce texte s'applique en bordure de la RN 24, classée route à grande circulation (marge de recul de 100 m).

En outre, pour les routes départementales, le règlement de la voirie impose une marge de recul de 35 m en dehors des espaces urbanisés et de 20 m au sein de ces espaces (pas de marge de recul dans les agglomérations).

Ainsi, dans le cadre de ce P.L.U., les marges de recul ont été actualisées et complétées.

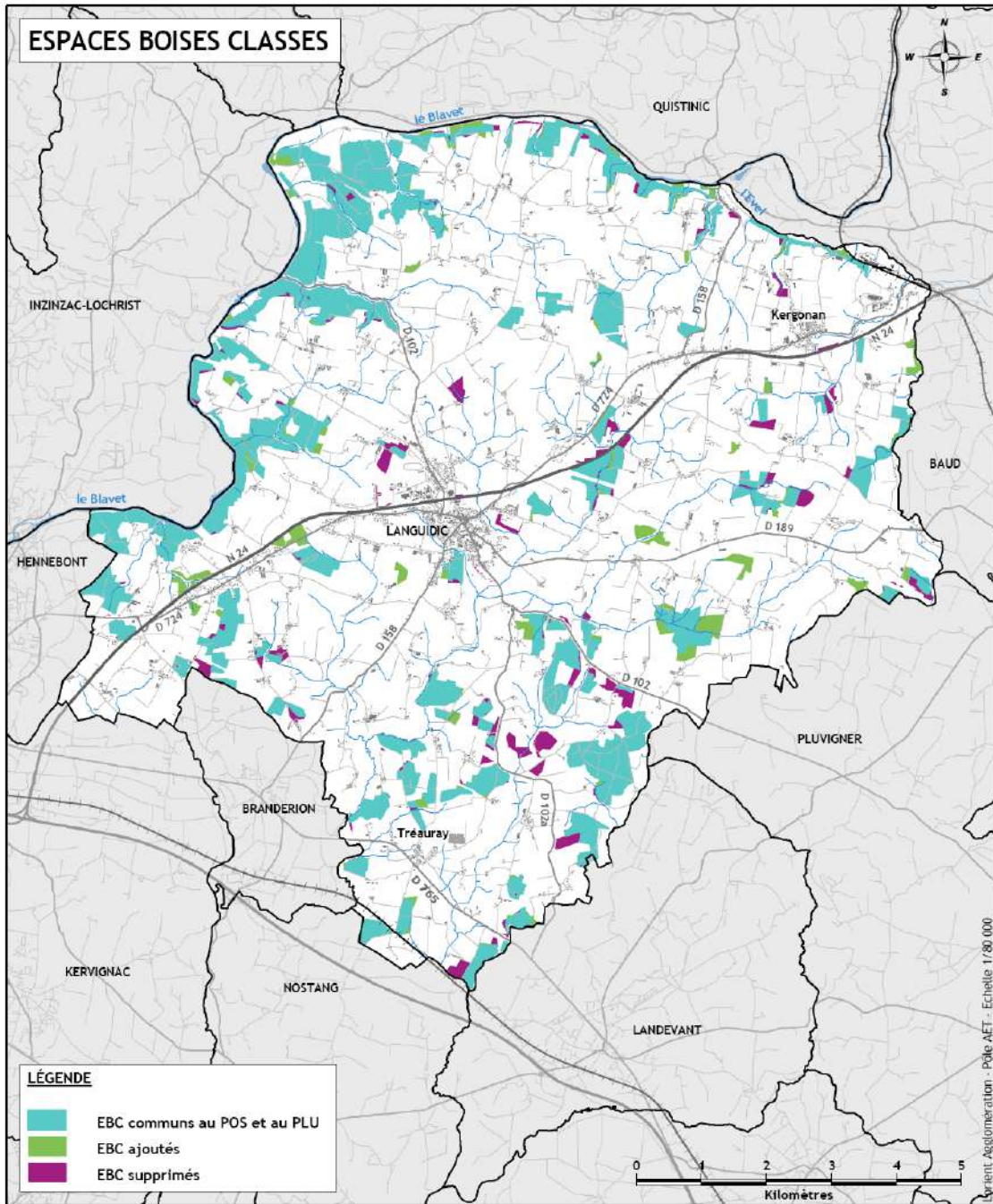
Une étude en annexe du présent rapport de présentation a été élaborée pour réduire la marge de recul par rapport à la RN 24 conformément à la « loi Barnier » reprise dans l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme : pour le secteur du Refol, étude présentée dans les documents d'urbanisme précédents.

#### **h) ESPACES BOISES CLASSES**

La commune a choisi de revoir son classement des espaces boisés selon les principes suivants : une délimitation affinée des espaces boisés classés, en excluant des secteurs où ceux-ci risquent de poser des problèmes excessifs (jardins arborés au voisinage des habitations, prairies humides en voie de boisement spontané, fonds de vallées, landes, parcelles agricoles exploitées...) et en incluant des massifs boisés importants existants et non classés au POS de 2000.

|                   | POS en vigueur | P.L.U. de 2013 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Surfaces EBC (ha) | 1 283          | 1 295          |

Soit une augmentation de 12 ha ou 1%.



|                     |   |  |   |
|---------------------|---|--|---|
| <b>Les zones U</b>  | <b>Ua</b>   | Ua   | <p>La zone <b>Ua</b> est une zone urbaine correspondant au centre-bourg de la commune et au centre du village de Kergonan qui présentent un caractère de densité. Les constructions sont généralement édifiées à l'alignement des voies et en continu. L'habitat prédomine, mais les commerces, équipements et activités compatibles avec l'habitat y sont étroitement mêlés.</p> <p><b>Objectif recherché</b> : préserver les caractéristiques urbaines des zones en privilégiant le front bâti, soit par des façades alignées, soit des pignons, constructions annexes ou murs qualitatifs.</p> |
|                     | <b>Ub</b>   | Ub   | La zone <b>Ub</b> correspond aux secteurs pavillonnaires situés immédiatement autour de l'agglomération du centre-bourg et du village de Kergonan. Le village de Tréauray est aussi zoné en Ub.   |
|                     | <b>Ue</b>   | Ue   | La zone <b>Ue</b> correspond à un type d'habitat plutôt collectif et aux équipements d'intérêt collectif.   |
|                     |   | Uel  | La zone <b>Uel</b> est destinée aux équipements sportifs, touristiques et de loisirs couverts.  |
| <b>Ui</b>           | Ui  | La zone <b>Ui</b> est destinée à l'implantation d'activités industrielles et artisanales de toute nature non compatibles avec l'habitat. |   |
| <b>Les zones AU</b> | <b>1AU</b><br><i>Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.</i>                                       | 1AU  | <p>La zone <b>1AU</b> est constituée par des parties de la commune destinées à être urbanisées à court terme. Elle correspond à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.</p> <p>Déclinaison en <b>1AUa</b> (destination habitat et activités compatibles dans le bourg), <b>1AUe</b> (destination équipement d'intérêts collectifs), <b>1AUk</b> (destination habitat et activités compatibles dans le village de Kergonan) et <b>1AUi</b> (destination activités).</p>   |
|                     | <b>2AU</b><br><i>Les zones 2AU devront faire l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U. afin de pouvoir être urbanisées</i> | 2AU<br><br>2AUi  | <p>La zone <b>2AU</b> correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles mais dont les équipements n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.</p> <p>La zone <b>2AUi</b> correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités mais dont les équipements n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.</p>   |

|                    |    |   |
|--------------------|----|---|
| <b>Les zones N</b> | N  | La zone N concerne les espaces qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur notamment du point de vue esthétique, historique, écologique et de leur caractère d'espace naturel.<br>Déclinaison en secteurs <b>Na</b> (protection des sites et des paysages) et <b>Nzh</b> (zones humides)  |
|                    | NI | La zone NI correspond aux secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel, accueillant des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air.<br>Déclinaison en <b>Nv</b> (destiné à une aire d'accueil pour les gens du voyage).   |
|                    | Nh | Au sein des espaces naturels, la zone <b>Nh</b> correspond aux hameaux de taille et de capacité d'accueil limitées. Elle peut recevoir des constructions de taille et de capacité d'accueil limitées. Préservation des sites, des paysages et des activités agricoles.  |
|                    | Nr | Au sein des espaces agricoles, la zone <b>Nr</b> , identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.<br>Préservation des sites, des paysages et des activités agricoles.   |
| <b>Les zones A</b> | Aa | La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.<br>Déclinaison en <b>Aa</b> où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.<br><b>Ab</b> où aucune construction n'est autorisée.<br><b>Azh</b> (zones humides). |
|                    | Ah | Au sein des espaces agricoles, la zone <b>Ah</b> correspond aux hameaux de taille et de capacité d'accueil limitées. Préservation des sites, des paysages et des activités agricoles.<br>Elle peut recevoir des constructions de taille et de capacité d'accueil limitées.  |
|                    | Ar | Au sein des espaces agricoles, la zone <b>Ar</b> , identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.<br>Préservation des sites, des paysages et des activités agricoles.   |

## **i) LES MODIFICATIONS APORTEES AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT**

### **Les dispositions générales**

Un index des principales notions du règlement a été élaboré afin d'avoir une définition commune concernant chaque terme réglementaire important : hauteur, limite de fond de parcelle, terrain naturel...

Un chapitre sur la diversité de l'habitat a été ajouté afin que soient appliquées les dispositions de la délibération du 19 novembre 2008 prise par la commune et du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération approuvé le 16 décembre 2011 sur les zones U et AU de la commune

Un chapitre sur la protection des cours d'eau a été inséré afin que celle-ci soit prise en compte au-delà du zonage. En effet, quelle que soit la zone dans laquelle se trouve le cours d'eau (U, A, N), aucun travaux de comblement, affouillement ou exhaussement de terrain ne sera autorisé dans les marges de protection de 10 mètres de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau recensés et indiqués au plan de zonage du présent P.L.U. Un zonage Ab (non constructible) est mis en place dans la marge de protection de 35 mètres autour des cours d'eau en zone agricole.

Concernant l'urbanisme commercial : la mise en place des linéaires commerciaux est mentionnée dans un chapitre particulier des dispositions générales et repris dans les articles 1 des zones concernées.

### **Les articles**

Quelques schémas ont été ajoutés au règlement écrit afin de faciliter sa compréhension.

*Article 1* : le règlement, dans son article 11, n'autorise pas les constructions d'aspect précaire ou inachevé. C'est la raison pour laquelle l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, ainsi que le camping-caravaning et le stationnement de caravanes est interdit dans tous les secteurs, hors zone NI.

*Article 3* : les voies en impasse ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. La continuité des cheminements doux sera alors exigée.

*Article 4* : il est demandé une gestion des eaux pluviales à la parcelle et un respect des dispositions du zonage des eaux pluviales selon les secteurs (coefficient d'imperméabilisation, stockage et débit de fuite).

*Articles 6 et 7* : globalement les règles concernant les implantations des constructions par rapport aux emprises de voies et aux limites séparatives ont été assouplies afin de tenir compte de la réduction de surface des terrains et de pouvoir permettre aux constructions de répondre aux objectifs d'économie d'énergie et de développement durable. Cependant, pour les zones Ua, il est demandé une implantation en limite de voie ou d'emprise publique afin de permettre au tissu urbain de retrouver sa forme originelle.

*Article 10* : la règle de calcul de la hauteur des constructions est déterminée aux dispositions générales, elle sera identique pour l'ensemble des zones. Une plus grande liberté concernant les toitures est laissée dans les secteurs Ub notamment (possibilité de R+2 à toit plat par exemple).

En outre, le niveau maximal du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction à usage d'habitation sera rehaussé de 0,50m à 0,70m afin de permettre aux logements de disposer de véritables sous-sols aérés et ventilés, dans un objectif de réalisation de constructions durables et évolutives.

*Article 11* : dans les secteurs centraux de typologie ancienne, les gabarits des constructions sont strictement encadrés et les types de toitures seront limités notamment sur les volumes principaux.

*Article 12* : un renvoi est effectué vers l'annexe stationnement. Le seuil de surface de commerce en-dessous duquel aucune place de stationnement n'est imposée a été augmenté (300m<sup>2</sup>) afin de faciliter l'implantation de commerces dans le centre-bourg.

*Article 13* : les espaces communs devront être qualifiés et d'un seul tenant afin d'avoir un rôle significatif d'espace ouvert.

| ZONAGE | typologie du secteur  | HAUTEUR  |   |                            | CES                                    | COS  | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES   |  |
|--------|---|--|---|----------------------------|--|--|--|--|--|
|        |   | SOMMET   | EGOUT   | REGLE DES 20M              |  |  |  |  |  |
| Ua     | centre bourg et centre de Kergonan  | 3,50m  | 11,20m<br>e>f/2   | oui                        | Pas de limitation                      | non fixé   | limite ou 1,50m imposé                                   | limite ou 1,90m mini possible sur 2 limites<br>Abri de jardin en limite ou à au moins 1m   |  |
| Ub     | zones pavillonnaires, pas de caractère central marqué   | 7,70m<br>permet deux niveaux en toiture terrasse sur le volume principal   | 8,20m<br>e>f/2  | oui                        | 50%                                    | non fixé   | possible en limite ou 1,50m mini                         | limite ou 1,90m mini<br>Abri de jardin en limite ou à au moins 1m                          |  |
| Ue     | Ue  | habitat sans caractère central marqué plutôt collectif et équipements  | 12m<br>e>f/2  | non                        | 50%                                    | non fixé   | limite possible  | limite ou h/2, 3m mini possible sur 2 limites<br>Abri de jardin en limite ou à au moins 1m |  |
|        | Uel   | Zone d'équipements d'intérêt collectif de loisirs de plein air   | 3,50m   |                            | 20%                                    |  |  |  |  |
| Ui     | activités industrielles ou artisanales incompatibles avec l'habitat                                     | Pas de limite  |   | non                        | 75%                                    | non fixé   | 5m mini ou 15m pour installations classées               | 3m mini, limite séparative si mur coupe-feu  |  |
| Na     | protection stricte des sites  | pas de construction non liées à la sécurité et gestion du site, seulement changement de destination si intérêt et extension mesurée de constructions existantes, annexes |   |                            | extension 30% 30m <sup>2</sup> maxi    | non fixé   | 5m mini  | limite ou h/2, 3m mini possible sur 2 limites  |  |
| Nzh    | zones humides en secteur naturel  | pas de construction, ni extension de construction existante  |   |                            | -                                      | -  | -  | -  |  |
| NI     | NI  | activités sportives et loisirs de plein air  | 4m  | 5,20m                      | non                                    | non fixé   | 10%  | h/2, 3m mini   |  |
|        | Nv  | aire d'accueil des gens du voyage  |   |                            |  |  | 20%  | h/2, 3m mini   |  |
| Nh     | constructions dans secteurs de taille et de capacité limitées   | 7,70m  | 8,20m<br>e>f/2  | oui                        | 30%                                    | non fixé   | possible en limite ou 1,50m mini                         | limite ou 1,90m mini<br>Abri de jardin en limite ou à au moins 1m                          |  |
| Nr     | bâti d'intérêt, aménagement et réfection dans secteurs de taille et capacités limitées                  | surélévation interdite<br>3m pour annexes détachées de la construction principale<br>Pas de nouvelle construction  |   | non                        | extension 50%<br>50m <sup>2</sup> maxi | non fixé   | possible en limite ou 1,50m mini                         | limite ou 1,90m mini<br>Abri de jardin en limite ou à au moins 1m                          |  |
| 1AU    | 1AUa, 1AUk  | habitat et activités compatibles à court terme   | 7,70m   | 8,20m<br>e>f/2             | oui                                    | 50%  | non fixé   | possible en limite ou 1,50m mini   | limite ou 1,90m mini<br>Abri de jardin en limite ou à au moins 1m                          |
|        | 1AUe  | Habitat, équipements et activités compatibles à court terme  | 12m   | 12m<br>e>f/2               | oui                                    | 50%  | non fixé   | limite possible  | limite ou h/2, 3m mini possible sur 2 limites<br>Abri de jardin en limite ou à au moins 1m |
|        | 1AUi  | activités à court terme  | Pas de limite   |                            | non                                    | 70%  | non fixé   | 5m mini ou 15m pour installations classées   | 3m mini, limite séparative si mur coupe-feu  |
| 2AU    | 2AU, 2AUi   | Habitat à moyen ou long terme activités à moyen ou long terme  | -   | -                          | -                                      | -  | -  | -  |  |
| A      | Aa  | activités agricoles exclusivement  | Usage d'habitation : 4,70m<br>activité de la zone : 10m   | habitation: 8,20m<br>e>f/2 | non                                    | pas de CES<br>extension mesurée des constructions existantes 30%<br>30m <sup>2</sup> max | non fixé   | 5m mini  | h/2, 3m mini   |
|        | Ab  | activités agricoles exclusivement<br>Toute construction ou installation y sont interdites  | Usage d'habitation : 3,50m<br>activité de la zone : 10m   | habitation: e>f/2          | -                                      | pas de CES<br>extension mesurée des constructions existantes 30%<br>30m <sup>2</sup> max | non fixé   | 5m mini  | h/2, 3m mini   |
|        | Azh   | zones humides en secteur agricole  | Pas de nouvelle construction ou installation<br>pas de construction, ni extension de construction existante |                            |  | -  | -  | -  | -  |
| Ar     | bâti d'intérêt, aménagement et réfection dans secteurs de taille et capacités limitées en zone agricole | surélévation interdite<br>3m pour annexes détachées de la construction principale<br>Pas de nouvelle construction  |   | non                        | extension 50%<br>50m <sup>2</sup> maxi | non fixé   | possible en limite ou 1,50m mini                         | limite ou 1,90m mini<br>Abri de jardin en limite ou à au moins 1m                          |  |
| Ah     | constructions dans secteurs de taille et de capacité limitées en zone agricole                          | 7,70m  | 8,20m<br>e>f/2  | oui                        | 30%                                    | non fixé   | possible en limite ou 1,50m mini                         | limite ou 1,90m mini<br>Abri de jardin en limite ou à au moins 1m                          |  |

### 3. EVOLUTION DES SURFACES PAR RAPPORT AU DOCUMENT PRECEDENT (ZONES U, A, N ET AU)

| Zonage         | P.L.U. 2013 |                 | POS 2000 |                 | Différentiel<br>(ha) |
|----------------|-------------|-----------------|----------|-----------------|----------------------|
|                | Secteur     | Surface (ha)    | Secteur  | Surface (ha)    |                      |
| <b>U</b>       | Ua          | 20              | UA       | 20,8            | +69,6                |
|                | Ub          | 189             | UB       | 39,8            |                      |
|                | Ue          | 12,5            | UC       | 84,4            |                      |
|                | Uel         | 4,1             | ZAC      | 9,2             |                      |
| <b>Nh / Nr</b> | Nh          | 4,6             | NBa      | 147,9           | -67,4                |
| <b>Ah / Ar</b> | Ah          | 93,9            | NBp      | 28,9            |                      |
|                | Ar          | 10,9            |          |                 |                      |
| <b>Ui</b>      | Ui          | 80,7            | UI       | 40,9            | +39,8                |
| <b>1AU</b>     | 1AUa        | 8,4             | 1Naa     | 2,4             | -102,3               |
|                | 1AUk        | 1,0             | 1Nab     | 8,8             |                      |
|                | 1Aue        | 2,1             | 1Nac     | 34,8            |                      |
|                | 1AUi        | 3,5             | 1Nac1    | 3,7             |                      |
|                |             |                 | NaiG     | 41,2            |                      |
|                |             | NaiK            | 4,5      |                 |                      |
|                |             | NaiL            | 7,9      |                 |                      |
|                |             | NaiR            | 52,2     |                 |                      |
| <b>2AU</b>     | 2AU         | 8,3             | 2NA      | 13,6            | -5,4                 |
|                | 2AUi        | 39,3            |          |                 | +43,9                |
| <b>NI</b>      | NI          | 18,7            | NDb      | 5,1             | +9,1                 |
|                | Nv          | 0,8             | NDc      | 3,4             |                      |
|                |             |                 | NDcp     | 1,9             |                      |
| <b>N</b>       | Na          | 1082,3          | NDa      | 1109,7          | +166,2               |
|                | Nzh         | 193,6           |          |                 |                      |
| <b>A</b>       | Aa          | 7329,3          | NC       | 8847,8          | -56,6                |
|                | Ab          | 466             |          |                 |                      |
|                | Azh         | 1000,5          |          |                 |                      |
|                |             |                 |          |                 |                      |
| <b>Total</b>   |             | <b>10 569,5</b> |          | <b>10 508,9</b> | <b>+60,6</b>         |

#### a) HABITAT

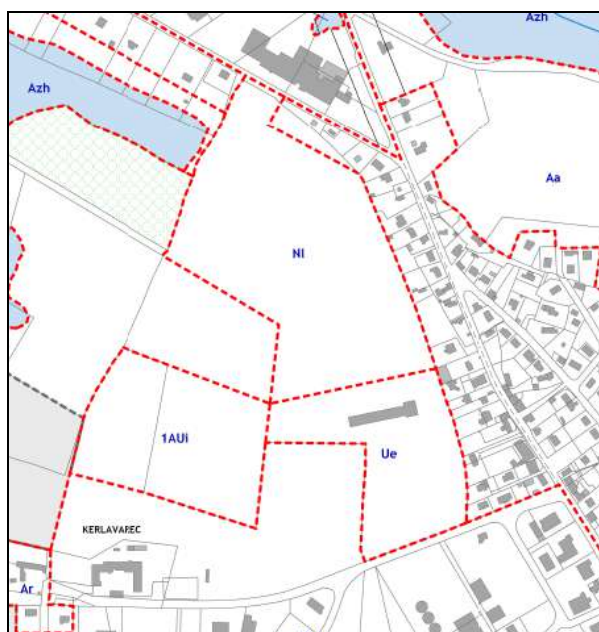
**La superficie du secteur U** (hors activités incompatibles avec l'habitat) et notamment du secteur UB a fortement évoluée : en effet, alors que dans le POS celui-ci ne concernait que les villages de Kergonan et Tréauray, il a été décidé d'intégrer dans ce zonage toutes les zones périphériques du bourg

anciennement zonées en UC. La partie centrale de Kergonan, avec une implantation et une densité caractéristiques de cœur de village, a été zonée en Ua (de même que le cœur du bourg).

En outre, Brambouët, en entrée ouest du bourg (13ha environ) est passée d'un zonage NBa à un zonage Ub, afin de tenir compte de sa situation spécifique en périphérie du bourg. De même pour le secteur urbanisé de Lann Menhir (15ha environ) dont l'enveloppe n'est pas étendue mais dont les caractéristiques rappellent un secteur pavillonnaire périphérique du bourg.

Par ailleurs, de nouvelles zones ont été urbanisées et sont passées d'un zonage 1NA à U : Pont Kerran (environ 4ha), Kergonan (2ha), Kercadic (4ha), entrée du Bourg (rue Lucie Aubrac sur 1,5ha) ainsi que l'ancienne ZAC de Poulvern.

Enfin, la station de testage pour chevaux au Nord-Ouest de Lanveur, est confortée par un zonage Ue pour la partie sud de ce terrain (où se trouvent les constructions) sur d'environ 3 ha, et NI pour les 7 ha restant, afin de permettre d'y implanter les équipements éventuellement nécessaires à cette activité mais aussi à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif de loisirs.



Le zonage constructible des **hameaux** a été réduit à leur enveloppe bâtie et ceux qui se trouvaient au sein d'un périmètre sanitaire d'une exploitation agricole ont été classés en zone A, ce qui explique la réduction d'environ 67 ha des zones Nh/Ah et Nr/Ar par rapport à l'ancien zonage NBa/NBp.

**Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat** ont été réduites pour tenir compte des zones déjà urbanisées mentionnées plus haut mais aussi afin de mettre en adéquation le projet d'accueil de population nouvelle de la commune avec le potentiel de densification des espaces déjà urbanisés et les nouvelles surfaces offertes à l'urbanisation.

## b) ACTIVITES

**Le secteur Ui a**, lui aussi, évolué de façon positive : en effet, les secteurs de la Gare de Baud et du Moulin du Baudry (14 ha et 25 ha environ) ont été intégrés au sein de ce zonage, ainsi que les secteurs accueillant déjà des entreprises à Lann-Menhir et Kerlo Le Crom. En outre, la zone de Lanveur a été étendue sur environ 2,5 ha.

**Les zones d'urbanisation future à vocation d'activités** concernent Lanveur pour une urbanisation à court terme et le Refol (zone à vocation intercommunale) pour une urbanisation à moyen ou long terme en cohérence avec le Schéma Directeur des Zones d'Activités de Lorient Agglomération.

Globalement les zones à vocation d'activité ont diminué d'environ 19 ha.

### c) LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Globalement, **les zones agricoles** ont très légèrement diminué (0,6%), l'équilibre se faisant entre les surfaces ajoutées (anciennes surfaces à vocation d'urbanisation future et hameaux dans les périmètres sanitaires) et supprimées (à vocation d'espace naturel).

**Les zones naturelles** ont augmenté d'environ 166 ha, ceci est dû principalement à l'ajout de zones boisées accolées aux zones naturelles existantes afin de tenir compte de leur caractère.

## 4. ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et au nouvel article L123-1-4 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation se situent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier ne soient connues.

Elles sont opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et permettent de traduire concrètement les orientations du P.A.D.D., par des choix d'aménagement permettant leur mise en œuvre sur le terrain.

Alors que le règlement du P.L.U. a tendance à s'assouplir pour permettre les réalisations favorables aux économies d'énergie et au développement durable, il ne peut plus être la seule forme d'encadrement des projets de renouvellement urbain. Les orientations d'aménagement et de programmation ont alors une importance fondamentale pour permettre d'accompagner et d'encadrer ces projets.

- Elles permettent d'afficher un projet d'intérêt général, en termes de restructuration de l'urbanisation et de dynamisation des cœurs de bourgs, quitte à laisser les particuliers composer progressivement l'objectif visé par une somme de projets individuels articulés entre eux.
- Elles sont un temps de négociation avec l'ensemble de la population et des riverains, et le cas échéant, avec les opérateurs.

Elles peuvent prendre des formes très diverses selon la logique de projet concernée, et le niveau de complexité du projet attendu sur tel ou tel site. Elles s'inscrivent en « zoom » par rapport aux orientations définies dans le P.A.D.D. et doivent donc en traduire toutes les exigences.

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation peut être potentiellement triple, à savoir : aménagement, habitat et transports/déplacements.

Il s'est agi de déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés, tout en gardant le niveau de souplesse nécessaire à la viabilité des projets.

Le SCoT exige que les P.L.U. traduisent, dans leurs orientations d'aménagement, cette double approche entre renouvellement urbain et extensions d'urbanisation.

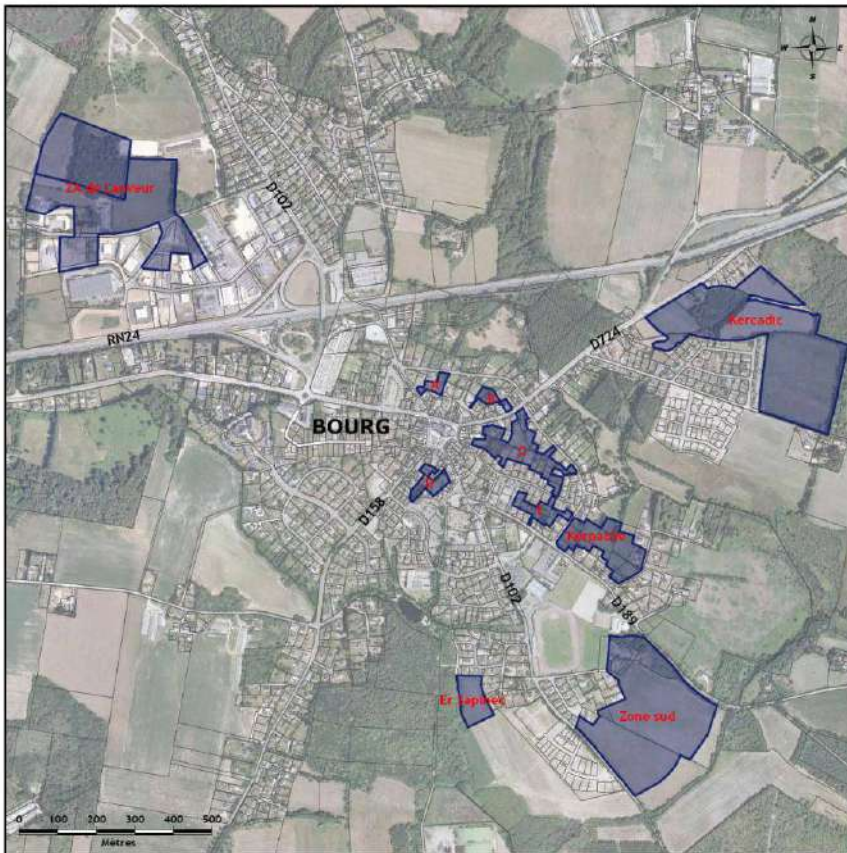
Concrètement, cela implique que l'ouverture des nouvelles zones ne puisse se faire sans une identification préalable du foncier disponible pour le renouvellement urbain.

C'est le travail qui a été réalisé sur Languidic avec l'identification de secteurs à enjeu de renouvellement urbain.

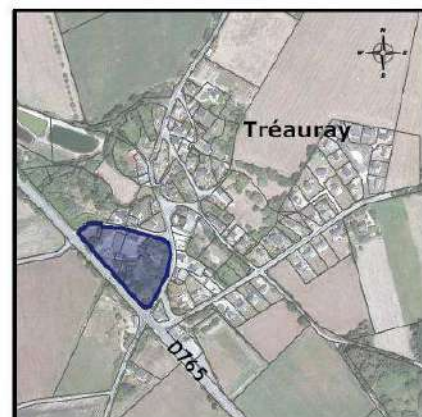
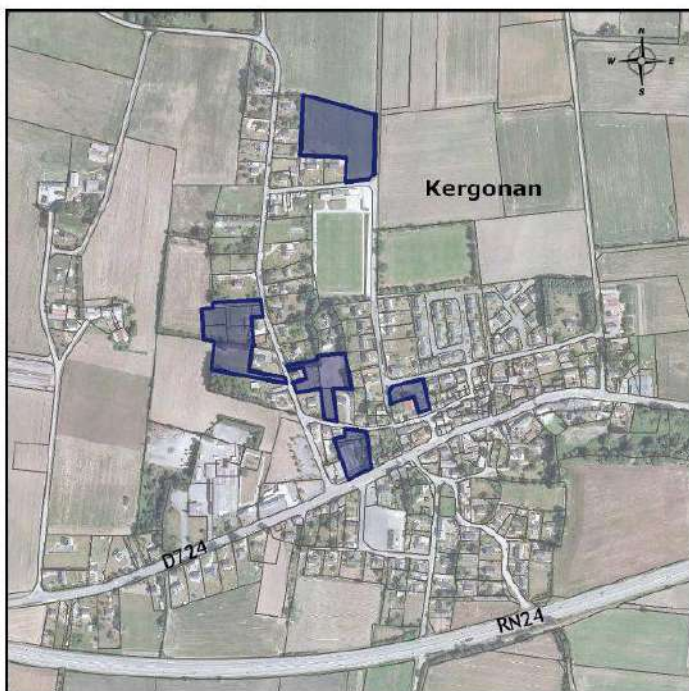
### a) LES ZONES CONCERNEES

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation concerne 2 types de zones :

- Les zones de densification : à l'intérieur de l'aire urbanisée, des secteurs à enjeu de renouvellement urbain ont été identifiés par le groupe de travail mis en place pour la révision du Plan Local d'Urbanisme (bourg, Kergonan) ;
- Les zones d'extension : toutes les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, sont concernées.



Localisation des orientations d'aménagement et de programmation



## **b) LES OBJECTIFS**

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées :

- dans le respect des orientations générales du P.A.D.D. : souci d'économie de l'espace, de mixité sociale et fonctionnelle, de préservation des espaces naturels et de maîtrise des déplacements ;
- avec un souci de contextualisation des prescriptions sur l'urbanisation sur chaque secteur : utilisées à toutes les échelles, elles peuvent être d'autant plus précises que les sites sont stratégiques, et que les prescriptions s'inscrivent dans la cohérence d'un projet d'ensemble, dont les implications dépassent souvent largement les limites de la parcelle concernée par le projet ;
- avec une volonté d'enrayer les modes d'urbanisation ayant eu cours sur la commune qui favorisaient l'éparpillement des constructions : les nappes pavillonnaires, notamment ;
- en compatibilité avec les dispositions du P.L.H., notamment en termes de densité minimum imposée et de mixité sociale ;
- en conformité avec les préconisations du plan de zonage des eaux pluviales.

Les prescriptions concernent :

- Les accès et circulations : ces prescriptions concernent les circulations douces à préserver et à créer, les conditions d'accès au secteur à urbaniser, la desserte automobile des habitations.
- Les espaces communs : en fonction de la capacité d'accueil de la zone et de sa situation par rapport aux espaces publics existants à proximité, les espaces communs ont été qualifiés par secteur.
- La densité.
- La forme urbaine : selon le contexte et les besoins, des prescriptions sont données sur la typologie architecturale attendue, sur les alignements de façades.

Dans un espace urbain constitué : définir les principes d'organisation qui permettent d'articuler les opérations entre elles et de créer une forme urbaine homogène et cohérente par l'édiction de quelques règles (structuration d'un front bâti continu le long d'une place, implantation des voiries, localisation d'un appareil commercial en accroche de l'existant...). Ces précautions permettent de garantir la lisibilité et la fonctionnalité des espaces ainsi générés, qui peuvent, dès lors, se faire sur la base de maîtrises d'ouvrage privées diverses.

## **c) LA PROGRAMMATION**

Trois zones à vocation d'habitat seront ouvertes à l'urbanisation pendant la durée de vie du présent P.L.U.

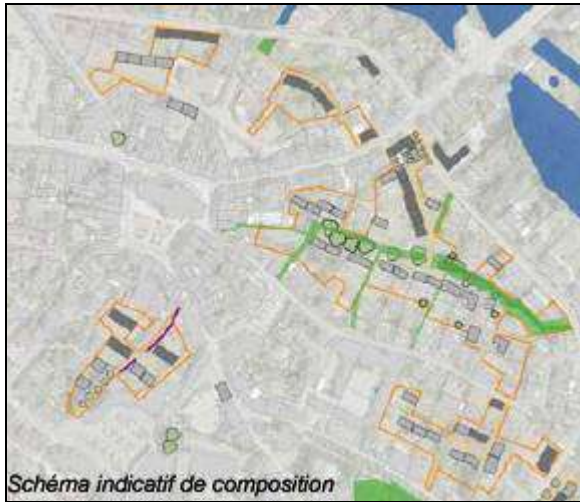
Afin d'étudier la faisabilité de la mise en œuvre des OAP dessinées, le groupe communal a poussé sa réflexion jusqu'à élaborer des plans masse pour chacun des secteurs concernés par une OAP. Ces plans ne sont pas repris dans le document relatif aux OAP afin de laisser une liberté aux concepteurs qui devront tout de même respecter le cadre imposé.

Les plans masse sont indiqués ci-contre pour information.

Le conseil municipal a décidé la mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour les deux zones en extension du bourg. Ainsi, la zone indiquée 1AUa devra être ouverte à l'urbanisation et réalisée avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

La zone 1AUe à vocation d'équipements d'intérêt collectif (pôle commercial) et la zone 1AUk (déconnectée spatialement puisque située à Kergonan) seront réalisées de manière indépendante.

### Les zones de densification du bourg



### Kercadic



### Kerpache



### Er Sapinec



### Zone sud



### Kergonan – zones de densification



### Kergonan – zone du stade



### Tréauray



### Zone d'activités de Lanveur



## 5. OPTIMISATION DU FONCIER DEJA CONSOMME ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Afin de limiter la consommation de l'espace, la commune privilégie le renouvellement urbain comme levier essentiel dans la constitution d'un urbanisme plus compact et l'urbanisation à proximité des centres agglomérés du centre-bourg et du village de Kergonan.

### a) PROGRAMMATION EN LOGEMENTS

Les tableaux ci-dessous présentent le bilan de la programmation en logements du présent P.L.U. au regard de l'objectif de croissance de la population annoncé dans le P.A.D.D.

| Calcul du potentiel total souhaité au regard de l'objectif en population |       |     |
|--|-------|-----|
| Potentiel estimé   |       | 450 |
| Résidences secondaires   | 4,50% | 20  |
| Total potentiel souhaité   |       | 470 |

Pour atteindre 1000 habitants supplémentaires dans les 10 prochaines années, la commune de Languidic, à travers son P.L.U., permettre la construction d'environ 470 logements, à la fois en densification des espaces déjà urbanisés et en extension du centre-bourg et de Kergonan.

Le potentiel de logements constructibles en densification au regard du présent P.L.U. se décline comme suit (voir supra) :

| Potentiel de logements en densification |          |                                 |                |                  |
|---|----------|---------------------------------|----------------|------------------|
| Localisation                            |          | densité brute<br>(logements/ha) | potentiel brut | potentiel retenu |
| Bourg                                   | OAP      | 39                              | 145            | 15               |
| Bourg                                   | hors OAP |                                 | 60             | 15               |
| Kerpache                                | OAP      | 69                              | 116            | 30               |
| Kergonan                                | OAP      | 50                              | 55             | 15               |
| Tréauray                                | OAP      | 35                              | 30             | 5                |
| Hameaux                                 |          |                                 | 120            | 30               |
| BIA                                     |          |                                 | 122            | 25               |
|   |          |                                 | total retenu   | 135              |
|   |          |                                 | 648            |                  |

Le potentiel total de création de logements en densification s'élève ainsi à 648. Cependant, comme explicité plus haut, la totalité de ce potentiel ne sera pas bâti dans les 10 prochaines années du fait de contraintes techniques (pente, parcelles enclavées, parcelles en indivision, refus de mutation/division de la part de propriétaires de grandes parcelles...). En outre, certains secteurs, identifiés dans les

orientations d'aménagement et de programmation nécessiteront un accord entre les différents propriétaires de parcelles contiguës afin de mettre en place un aménagement conforme aux prescriptions et préconisations de l'O.A.P., procédure qui peut être assez longue.

C'est pourquoi, il n'est pas raisonnable de retenir l'ensemble de ce potentiel.

Le potentiel retenu, plus réaliste et plus proche de la situation vécue est de 135 logements.

Il convient donc, afin d'atteindre le potentiel estimé et d'éviter un phénomène d'inflation du prix du foncier, de permettre l'ouverture de nouveaux secteurs, et notamment de secteurs maîtrisés par la collectivité publique afin de garantir des prix de foncier abordable et une offre sociale suffisante.

Le tableau ci-dessous présente, pour chacune des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à destination d'habitat, les surfaces prévues, les densités envisagées et le nombre de logements en découlant.

| CAPACITE EN LOGEMENTS EN EXTENSION D'URBANISATION  |        |   |                               |                   |                                |
|--|--------|---|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Secteur  | Zonage | Surface brute du secteur (hors EBC), ha | Densité brute prévue, logt/ha | Potentiel à terme | Potentiel à échéance du P.L.U. |
| Zone sud   | 1AUa   | 8,4                                     | 34                            | 207               | 207                            |
| Kercadic   | 2AU    | 8,3                                     |                               | 197               | 80                             |
| Kergonan   | 1AUk   | 1                                       | 52                            | 52                | 52                             |
| Er Sapinec   | Ub     | 0,7                                     | 35                            | 25                | 25                             |
|  |        |   |                               | <b>481</b>        |                                |
| <b><u>Total logements en extension d'urbanisation à créer dans le projet de P.L.U.</u></b> |        |   |                               |                   | <b>364</b>                     |

L'ensemble du potentiel des zones 1AU et de la zone Ub qui étend le bourg dans sa partie sud (déjà viabilisée) est comptabilisé.

La zone 2AU de Kercadic ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque la zone 1AUa au sud du bourg sera complète.

La zone 2AU de Kercadic ne sera, vraisemblablement pas terminée à l'échéance de 10 ans, pour autant un périmètre cohérent a été déterminé sur cette zone entièrement couvert par un secteur 2AU.

Au total, ce sont environ 500 logements qui seront réalisés à échéance 10 ans.

Le total obtenu est conforme avec les objectifs de la commune en termes d'arrivée de population nouvelle (1000 habitants supplémentaires soit environ 470 logements) mais également de capacité d'accueil au regard des infrastructures existantes (station d'épuration et écoles notamment).

Pour autant, ce P.L.U. a une portée supérieure à cette durée classiquement retenue pour les P.L.U. dans la mesure où ce sont plus de 1100 logements qui sont potentiellement réalisables.

Cela traduit une vision à long terme du développement de la commune permettant de donner des perspectives fiables aux agriculteurs exploitant les terres agricoles situées à proximité des secteurs urbanisés.

**b) CONSOMMATION D'ESPACE LIEE AUX EXTENSIONS D'URBANISATION**

Le tableau ci-dessous présente, pour chacune des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, la surface déjà consommée, ainsi que les prévisions de consommation de l'espace.

**HABITAT**

| Secteur    | Zonage | Surface du secteur (ha) | Surface du secteur hors EBC (ha) | Surface déjà occupée (ha) | Surface à consommer dans le projet de PLU (ha) |
|------------|--------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|--|
| Zone sud   | 1AUa   | 8,4                     | 8,4                              | 0                         | 8,4  |
| Kercadic   | 2AU    | 8,3                     | 8,3                              | 0                         | 8,3  |
| Kergonan   | 1AUk   | 1                       | 1                                | 0                         | 1  |
| Er Sapinec | Ub     | 0,7                     | 0,7                              | 0                         | 0,7  |
|            |        |                         |                                  | Total surface à consommer | 18,4   |

**ACTIVITES / EQUIPEMENTS**

| Secteur         | Zonage | Surface du secteur (ha) | Surface du secteur hors EBC et marge de recul (loi Barnier) (ha) | Surface déjà occupée (ha) | Surface à consommer dans le projet de PLU (ha) |
|-----------------|--------|-------------------------|--|---------------------------|--|
| Kergonan        | 2AUi   | 4,5                     | 3  | 0                         | 3  |
| Lanveur Nord    | 1AUi   | 3,5                     | 3,5  | 0                         | 3,5  |
| Kercadic        | 1AUe   | 2,1                     | 2,1  | 0                         | 2,1  |
| Lanveur Sud Est | Ui     | 3,9                     | 3,5  | 2,1                       | 1,4  |
| Lann Menhir     | Ui     | 1,9                     | 1,9  | 1,1                       | 0,8  |
| Le Bodery       | Ui     | 38,7                    | 38,7   | 27,4                      | 11,3   |
| Lanveur Ouest   | Ui     | 0,7                     | 0,7  | 0                         | 0,7  |
|                 |        |                         |  | Total surface à consommer | 22,8   |

**ACTIVITES D'INTERET COMMUNAUTAIRE**

| Secteur  | Zonage | Surface du secteur (ha) | Surface du secteur hors EBC et marge de recul (loi Barnier) (ha) | Surface déjà occupée (ha) | Surface à consommer dans le projet de PLU (ha) |
|----------|--------|-------------------------|--|---------------------------|--|
| Le Refol | 2AUi   |                         | 29,1   | 0                         | 29,1   |
|          |        |                         |  | Total surface à consommer | 29,1   |

## BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

|   |                                   |             |
|---|-----------------------------------|-------------|
| <b>Consommation d'espace entre 1999 et 2009 (ha)</b>  |                                   | <b>81</b>   |
| <b>Surface à consommer dans le projet de PLU (ha)</b> | habitat                           | 18,4        |
|   | activités/équipements             | 22,8        |
|   | activités d'intérêt communautaire | 29,1        |
|   | <b>TOTAL (HA)</b>                 | <b>70,3</b> |
|   | <b>SANS ZA COMMUNAUTAIRE (HA)</b> | <b>41,2</b> |

Ainsi, il est estimé que le présent projet de P.L.U. occasionnera une consommation totale d'espace de 70,3 ha sur l'échéance du présent P.L.U. (soit plus de 10 ans, voir plus haut), ce qui est conforme aux objectifs de réduction de la consommation d'espace des lois portant Engagement National pour l'Environnement (lois Grenelle), au regard des 81 ha consommés sur la commune entre 1999 et 2009.

Il est à noter que le projet de zone d'activités intercommunale, porté par la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient, prévoit, à lui seul, une consommation d'espace d'environ 29 ha qui sont à envisager au regard de l'ensemble du territoire de Lorient Agglomération.

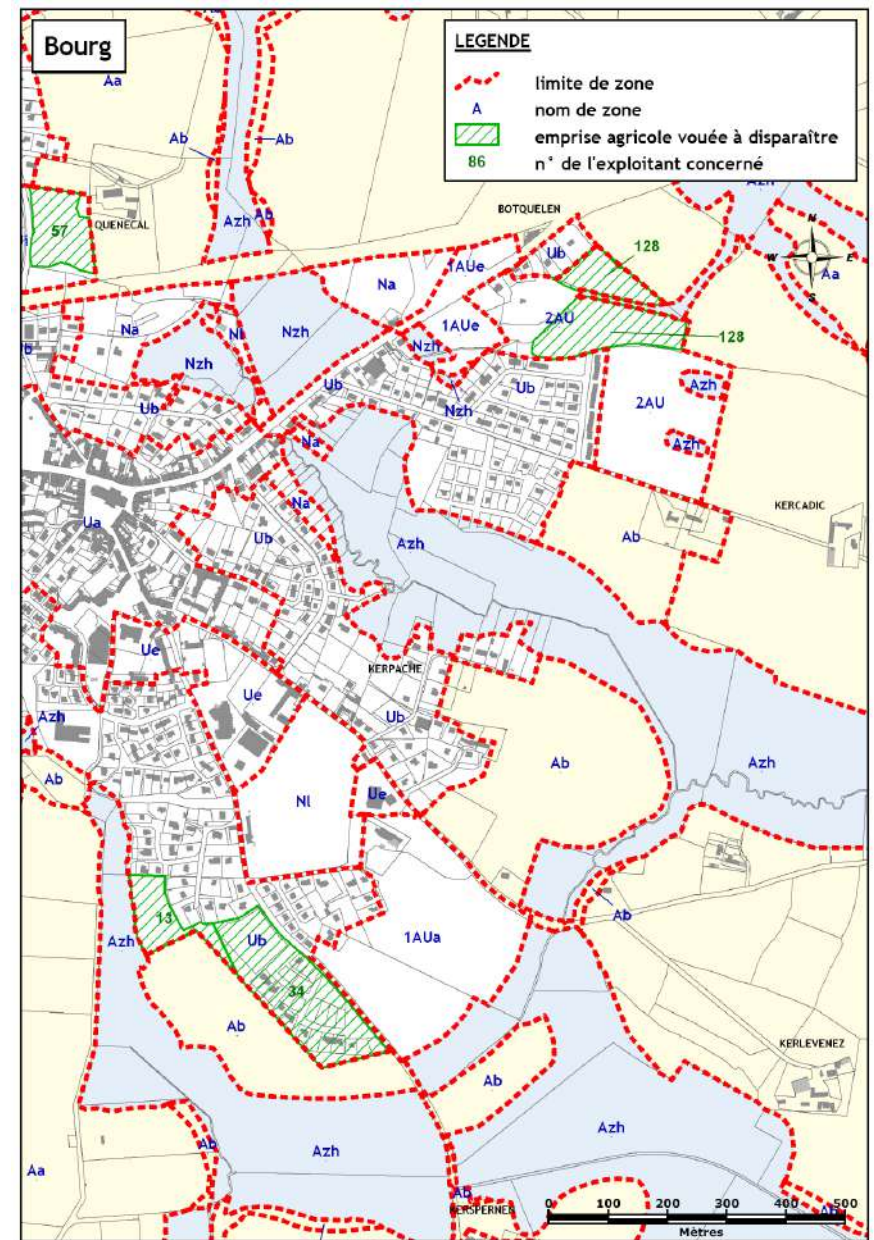
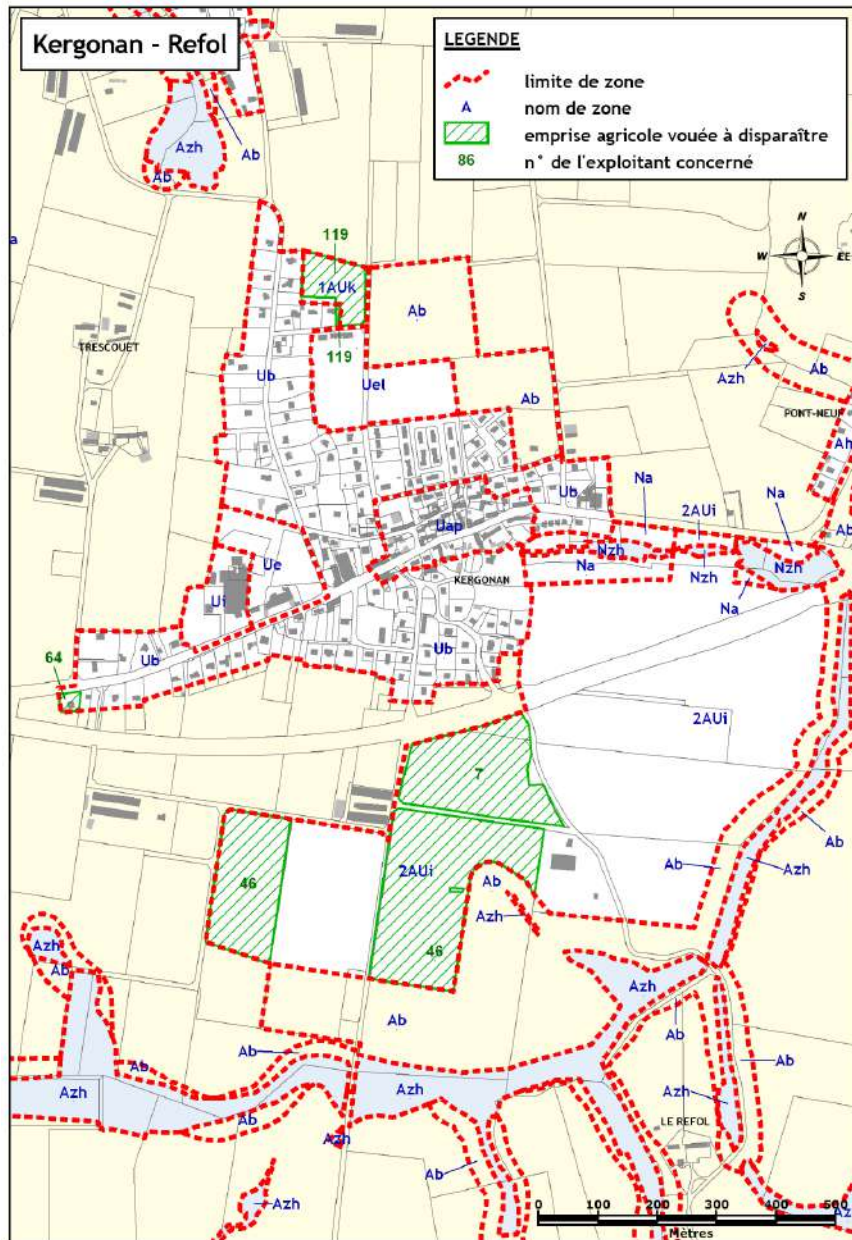
### c) CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE

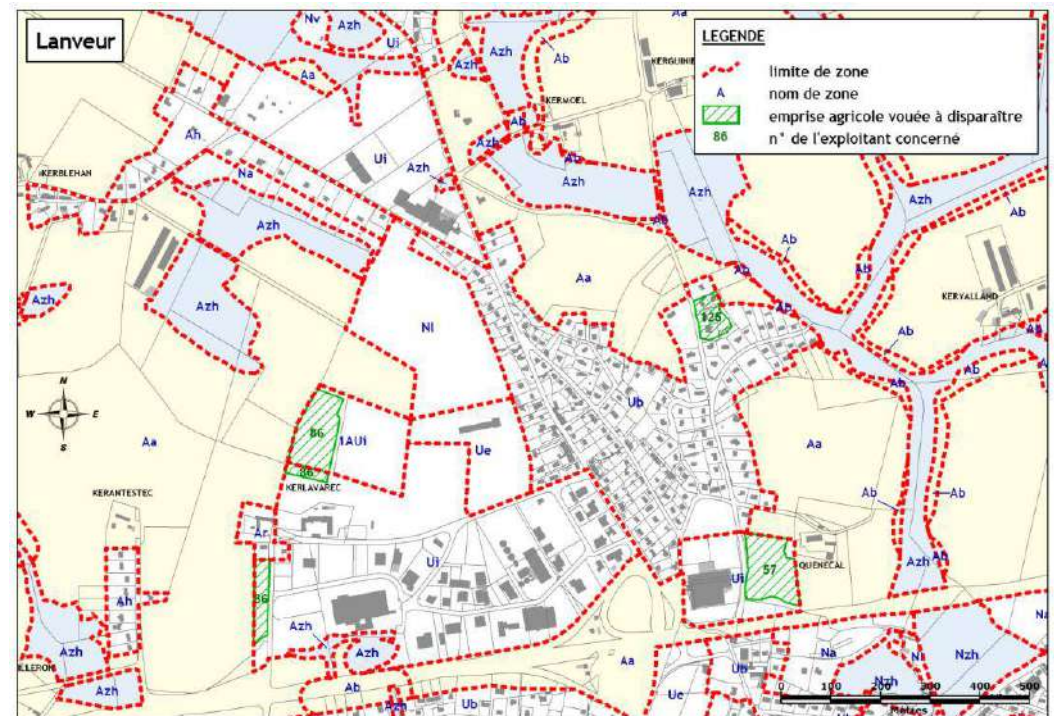
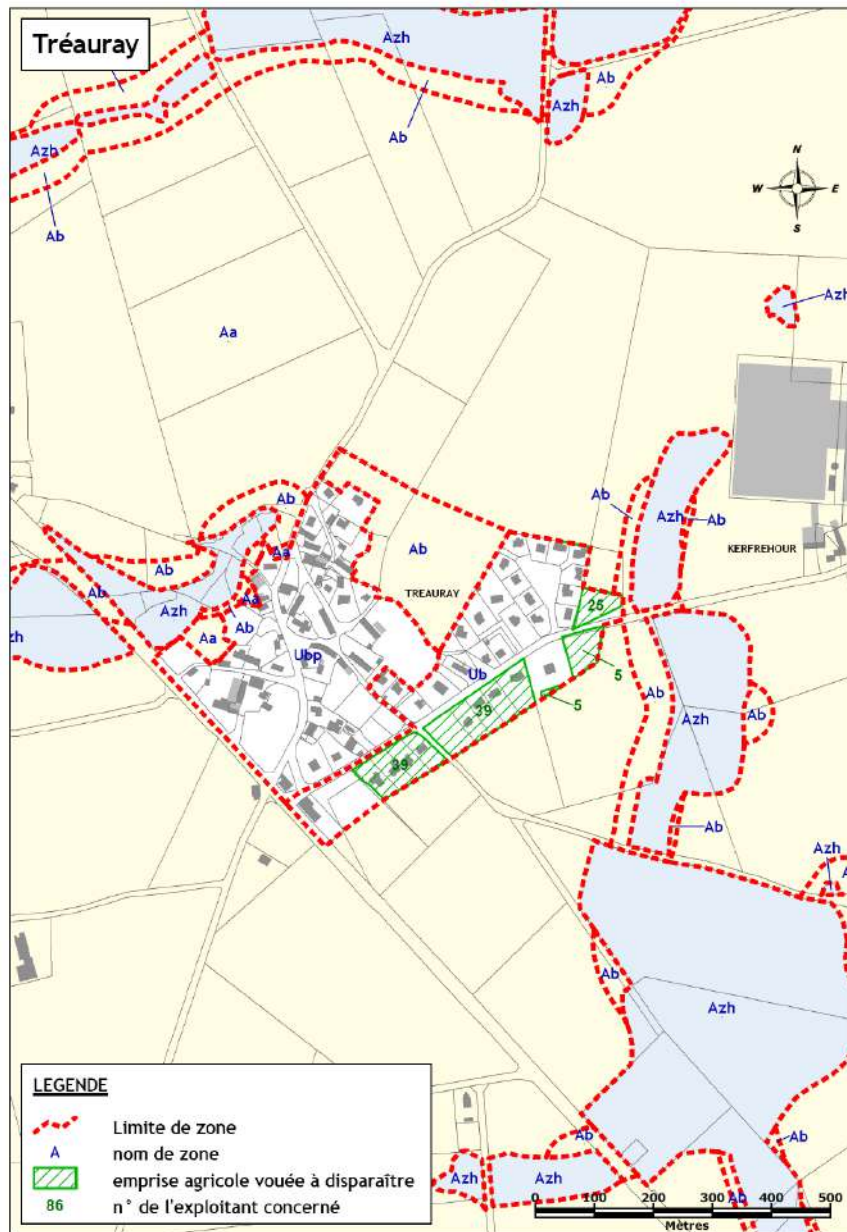
Le tableau ci-dessous indique, pour chacune des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation mais aussi pour les zones déjà urbanisées au sein desquelles il existe des surfaces agricoles, les surfaces concernées par des exploitations agricoles, d'après le diagnostic agricole réalisé par la commune en 2010.

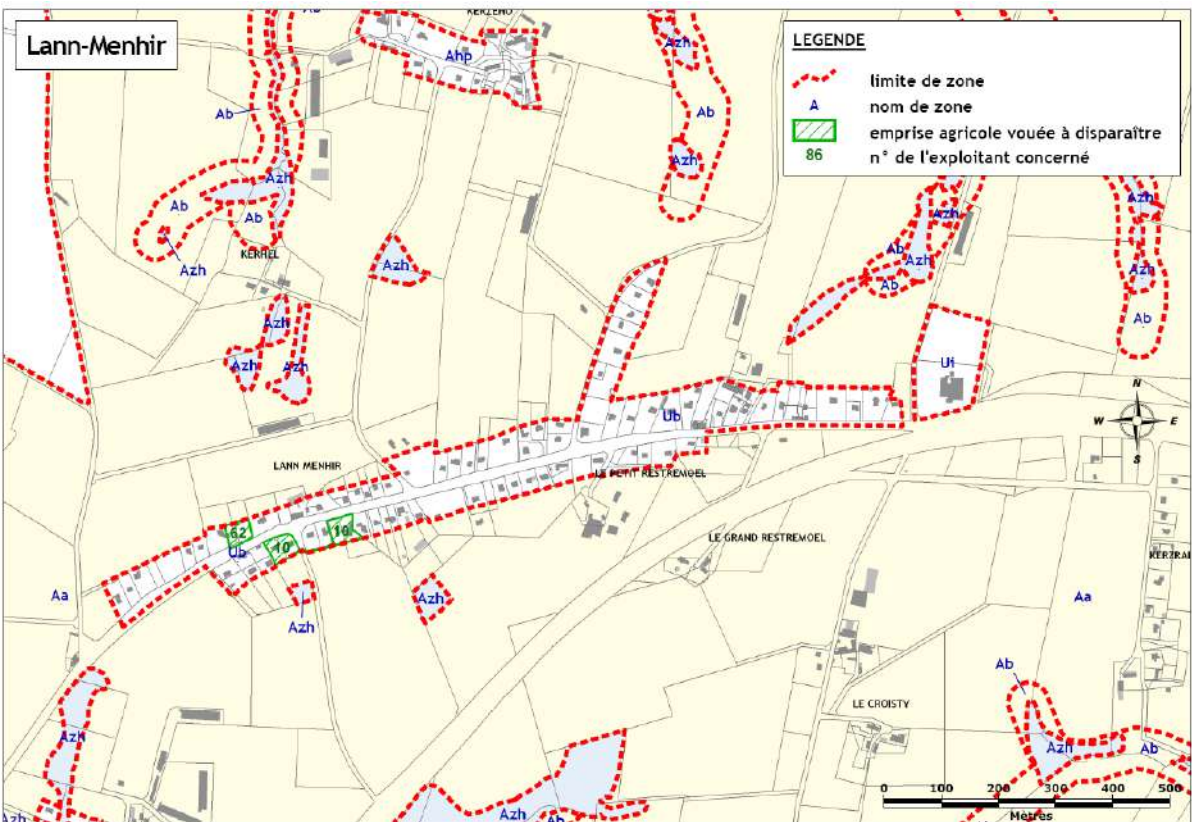
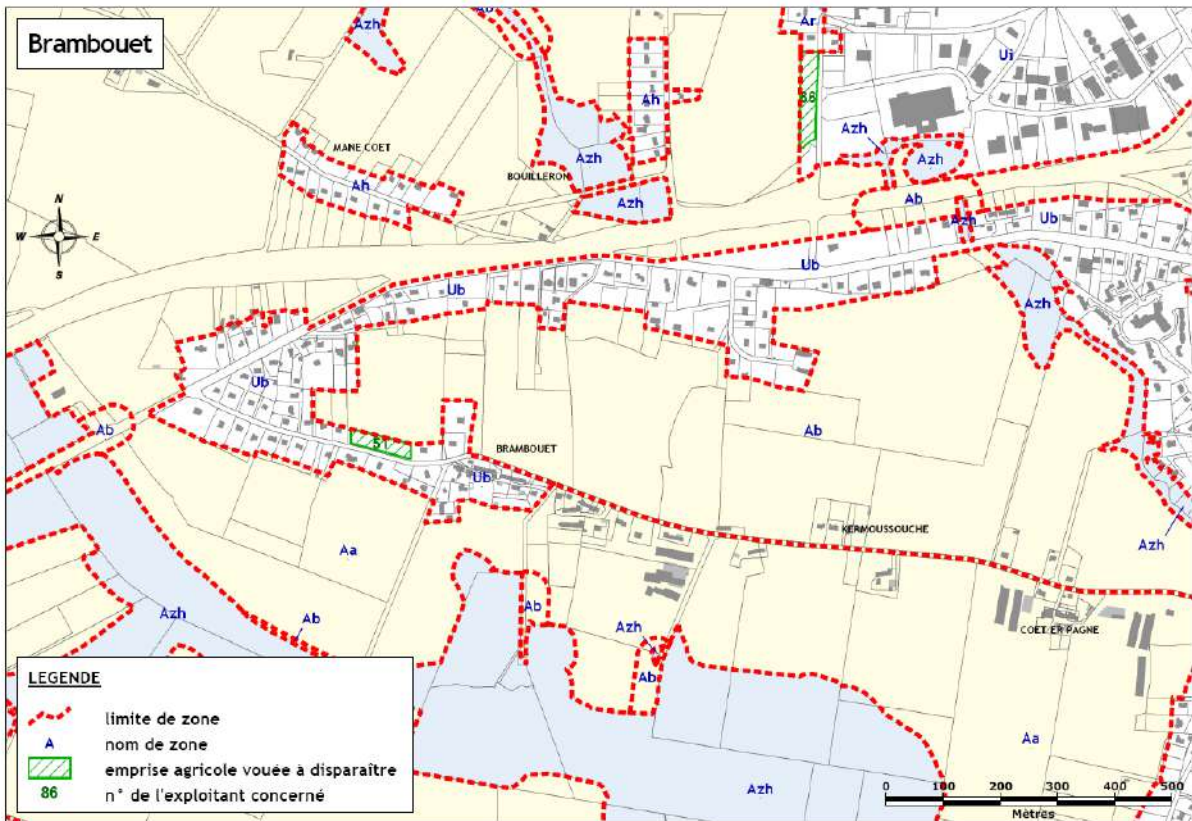
| Zonage | Lieu        | N°  | Nom de l'exploitation  | Surface consommée dans le projet de P.L.U. (ha) | Surface totale de l'exploitation (ha) | Proportion de l'exploitation |
|--------|-------------|-----|------------------------|---|---------------------------------------|------------------------------|
| 2AUi   | Refol       | 7   | CONNANNEC Eric         | 3,19  | 25,67                                 | 12,41%                       |
| 2AUi   | Refol       | 46  | EVANNO Daniel          | 7,71  | 59,38                                 | 12,99%                       |
| 2AUi   | Refol       | 37  | EARL MATHEL            | 0,20  | 45,15                                 | 0,45%                        |
| 1AUi   | Lanveur     | 86  | LE CROM Didier         | 1,17  | 63,16                                 | 1,85%                        |
| 1AUk   | Kergonan    | 119 | SCEA de KERVARHIN      | 0,89  | 63,35                                 | 1,40%                        |
| 1AUb   | Kercadic    | 128 | LE BOLAY Franck        | 2,50  | 60,64                                 | 4,12%                        |
| Ub     | Kergonan    | 119 | SCEA de KERVARHIN      | 0,03  | 63,35                                 | 0,05%                        |
| Ub     | Kergonan    | 64  | GAEC du MUGUET         | 0,11  | 94,97                                 | 0,11%                        |
| Ub     | Lann Menhir | 62  | GAEC des CHENES ROUGES | 0,16  | 211,67                                | 0,08%                        |
| Ub     | Lann Menhir | 10  | DUCLOS Alain           | 0,42  | 31,64                                 | 1,32%                        |
| Ub     | Brambouët   | 51  | GAEC de COET ER PAGNE  | 0,27  | 32,28                                 | 0,85%                        |
| Ub     | Pont-Kerran | 34  | EARL LE ROUZIC Claude  | 3,18  | 97,70                                 | 3,25%                        |

|              |            |     |                             |              |       |       |
|--------------|------------|-----|-----------------------------|--------------|-------|-------|
| Ub           | Er Sapinec | 13  | EARL COHONNER<br>Thierry    | 0,98         | 67,66 | 1,45% |
| Ub           | Tréauray   | 39  | EARL PERRON                 | 1,01         | 74,00 | 1,36% |
| Ub           | Tréauray   | 25  | EARL des QUATRE<br>SAISONS  | 0,14         | 14,29 | 1,00% |
| Ub           | Tréauray   | 5   | CADIO Denise                | 0,18         | 7,63  | 2,33% |
| Ub           | Lanveur    | 125 | ROLLAND Anne-Marie          | 0,46         | 24,41 | 1,90% |
| Ui           | Lanveur    | 86  | LE CROM Didier              | 0,65         | 63,16 | 1,03% |
| Ui           | Lanveur    | 57  | EARL LA FERME DE<br>KERYVON | 1,22         | 57,99 | 2,10% |
| <b>TOTAL</b> |            |     |                             | <b>24,47</b> |       |       |

On constate ainsi que l'objectif de réduction de 30% de la consommation d'espace agricole à destination de l'urbanisation, fixé par le plan agro-alimentaire régional en réponse aux lois ENE et MAP, est atteint (rappel : consommation d'espace agricole entre 1999 et 2009 : 52 ha).







## EVALUATIONS DU P.L.U.

L'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme dispose que « *trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...], un débat est organisé au sein [...] du conseil municipal sur **les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements** et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. [...]Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision* ».

L'article L. 123-12-2 du code de l'urbanisme, quant à lui, dispose que « *lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, [...] la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.* »

En outre, la maîtrise de la consommation de l'espace est l'un des principaux enjeux des lois Grenelle sur l'environnement, traduit dans le présent P.L.U. Elle est déterminante du point de vue des incidences des documents d'urbanisme qui sont ainsi des leviers majeurs pour la maîtrise de l'étalement urbain et de ses conséquences environnementales.

C'est donc une question qui doit faire l'objet d'une attention particulière dans les évaluations.

## Les indicateurs retenus

| THEME  | OBJECTIF DU PADD CONCERNE                          | INDICATEUR   | ÉTAT INITIAL DE REFERENCE                                   | SOURCE  |
|--|--|--|---|---|
| <b>INDICATEURS DE SUIVI AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE</b> |  |  |   |   |
| <b>FREQUENCE : TOUS LES 3 ANS</b>  |  |  |   |   |
| <b>Logement</b>  | <i>Une croissance raisonnable de la population</i> | Evolution du parc de logements (résidences principales)  | 2008 : 2892   | INSEE<br>Observatoire territorial -<br>Audélor                            |
|  |  | Volume de logements mis en chantier chaque année   | Entre 1999 et 2009 : 583<br>(soit une moyenne de 58 par an) | Lorient Agglomération   |
|  |  | Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...)                               | Point de référence :<br>approbation (2013)                  | Lorient Agglomération<br>Observatoire territorial -<br>Audélor<br>Commune |
|  | <i>Un habitat diversifié, adapté à la demande</i>  | Typologie des logements produits (en nombre de pièces)   | Point de référence :<br>approbation (2013)                  | Lorient Agglomération<br>Observatoire territorial -<br>Audélor            |
|  |  | Typologie de logements autorisés selon le type de procédure employé (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, diffus) | Point de référence :<br>approbation (2013)                  | Lorient Agglomération<br>Observatoire territorial -<br>Audélor            |

| THEME                        | OBJECTIF DU PADD CONCERNE                         | INDICATEUR  | ETAT INITIAL DE REFERENCE   | SOURCE                               |
|------------------------------|---|---|---|--------------------------------------|
|                              | <i>Un habitat diversifié, adapté à la demande</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume de logements locatifs sociaux construits</li> <li>- Evolution du parc locatif social dans le parc de résidences principales</li> <li>- Volume de logements à coût abordable construits</li> <li>- Evolution de la demande en logements locatifs sociaux sur la commune</li> </ul> | Point de référence :<br>approbation (2013)<br>1 <sup>er</sup> janvier 2011 : 7,2%<br><br>Point de référence :<br>approbation (2013)<br>Point de référence :<br>approbation (2013) | Lorient Agglomération<br><br>Commune |
| <b>Renouvellement urbain</b> | <i>Renforcer le bourg</i>                         | Logements créés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en agglomération</li> <li>- en extension de l'agglomération</li> <li>- hors agglomération</li> </ul>   | Entre 1999 et 2009<br>153<br>115<br>315   | Observatoire territorial - Audélor   |
| <b>Economie d'espace</b>     | <i>Réduire la consommation de l'espace</i>        | Evolution de la consommation de l'espace pour l'habitat<br>Evolution de la densité brute (logements / hectare) :  | Consommation totale entre 1999 et 2012 : 65 ha<br>2009 :  | Observatoire territorial - Audélor   |
|                              |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De l'espace aggloméré</li> <li>- Des surfaces construites hors agglomération</li> </ul>  | 8,5 logt/ha<br>3,4 logt/ha  |                                      |
|                              |   | Evolution de la consommation de l'espace pour les zones d'activités   | Entre 1999 et 2009 :<br>3,9ha   | Observatoire territorial - Audélor   |
|                              |   | Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale :  | Point de référence :<br>approbation (2013)  | Observatoire territorial - Audélor   |
|                              |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- en matière de zones d'habitat</li> <li>- en matière de zones d'activités</li> </ul>  |   | Lorient Agglomération                |
|                              |   | Extension de l'urbanisation :   | Entre 1999 et 2009 :  | Commune                              |
|                              |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De l'espace aggloméré</li> <li>- Des surfaces construites hors</li> </ul>  | 24 ha<br>38 ha  | Lorient Agglomération                |

| THEME   | OBJECTIF DU PADD CONCERNE                                   | INDICATEUR  | ETAT INITIAL DE REFERENCE  | SOURCE   |
|---|---|---|--|--|
|   |   | agglomération   |  |  |
|   |   | Suivi de la densité des opérations autorisées sur le territoire de la commune   | Point de référence : approbation (2013)  | Commune  |
| <b>Activités agricoles et préservation des espaces ruraux</b> | <i>Développer une agriculture dynamique et diversifiée</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- SAU communale</li> <li>- Nombre d'exploitations et d'exploitants sur le territoire</li> <li>- Evolution de la tâche urbaine sur les îlots PAC</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2010 : 6000 ha</li> <li>- 105 exploitations et 219 actifs</li> <li>- Point de référence : approbation (2013)</li> </ul> | Chambre d'Agriculture Lorient Agglomération Observatoire territorial - Audélor |
| <b>Population</b>   | <i>Atteindre 1 000 habitants sur la durée de vie du PLU</i> | Suivi de la démographie : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Population municipale</li> <li>- Taille des ménages</li> </ul>   | 2010 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7327</li> <li>- 2,5</li> </ul>   | INSEE  |
| <b>Activités</b>  | <i>Développer et renforcer les activités économiques</i>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation d'entreprises sur le territoire communal</li> <li>- Départ d'entreprises du territoire communal</li> </ul>                                  | Point de référence : approbation (2013)  | Commune  |
|   | <i>Protection des commerces existant dans le bourg</i>      | Suivi de la production de surfaces commerciales   | Point de référence : approbation (2013)  | Commune  |

# COMPATIBILITE

## 1. LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

Le P.L.U. est un document d'aménagement qui traduit, par des règles et servitudes d'occupation du sol, le projet de développement et de mise en valeur de la commune. Il permet donc de fonder une politique locale d'aménagement tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace.

En application de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les explications des choix retenus doivent être établies vis-à-vis des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Les principes fondamentaux définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être résumés ainsi :

- Premier principe : l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et paysages, d'autre part, et enfin la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, en respectant les objectifs du développement durable.
- Deuxième principe : la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, des objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques ainsi que des moyens de déplacement et de gestion des eaux.
- Troisième principe : la réduction des émissions de gaz à effet de serre, une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE), dite Grenelle II assure la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Grenelle I.

Elle favorise un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en renforçant le code de l'urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durables des territoires et de lutte contre l'étalement urbain.

Elle complète l'article L 121-1 du code de l'urbanisme pour atteindre les objectifs visant à :

- freiner l'étalement urbain et la consommation de l'espace, notamment grâce à un développement urbain maîtrisé ;
- préserver et permettre la remise en bon état des continuités écologiques ;
- contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment grâce à des objectifs de répartition géographiquement équilibrés et en diminuant les obligations de déplacements au travers du développement des transports collectifs.

Les choix retenus dans le P.L.U. se résument comme suit :

- Un développement urbain maîtrisé, tant dans sa forme que dans son rythme, par l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation pour chacune des zones à urbaniser et pour chacun des secteurs à enjeux des zones déjà urbanisées repérés par le groupe de travail chargé de l'élaboration du P.L.U..
- La préservation des espaces agricoles en affirmant un espace agricole fort.
- La protection des espaces naturels et des paysages : le P.L.U. a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et des paysages : protection des espaces inventoriés (ZNIEFF, zones humides, espaces sensibles et remarquables), prise en compte de la ressource en eau (protection des captages d'eau potable de Dézinio, Mané Her et Coët Er Ver), prise en compte des risques (des risques d'inondation, notamment) et protection des paysages : protection des boisements significatifs (EBC) et protection d'éléments du paysage (réseau de haies bocagères).
- La gestion des eaux en tenant compte des préconisations du S.D.A.G.E. et du S.A.G.E., en renforçant la protection de la ressource et du réseau hydrographique, en favorisant une moindre imperméabilisation des sols.
- La satisfaction des besoins en logements présents et futurs, passant par la diversification des fonctions urbaines et la mixité sociale : la commune respecte les objectifs du P.L.H., notamment concernant le logement aidé (location et accession).
- Le confortement de l'activité touristique en maintenant les conditions de son attractivité (qualité des paysages et ambiance rurale).
- Les besoins en équipements publics : en menant une politique d'acquisition foncière par la mise en place d'emplacements réservés.
- Le développement des activités artisanales et commerciales en proposant la mise en place de linéaires commerciaux.
- La sauvegarde du patrimoine bâti en remettant en application le permis de démolir sur le territoire communal, en délimitant les secteurs bâtis traditionnels et en appliquant un règlement adapté, en permettant le changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale et architecturale en zone agricole.
- La maîtrise des déplacements : en prenant en compte le P.D.U., en inscrivant des cheminements doux dans les orientations d'aménagement, en prévoyant le stationnement des deux roues dans le règlement, en corrélation avec le réseau de circulation douce existant sur la commune.
- La prise en compte des risques et nuisances : PPRi, nuisances sonores des infrastructures routières...

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Le P.L.U. de Languidic vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire, où ville et campagne se côtoient, où le secteur primaire (agricole) est toujours présent et interdépendant du milieu.

Il prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, exprimés par le P.L.H., et des besoins en termes d'activité : agriculture, activités et services. Il propose un équilibre entre développement démographique, rationalisation des déplacements et prise en compte de la zone rurale au travers des choix d'extension présentés.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité et la création et restauration de continuités écologiques en tenant compte des études menées à l'échelle intercommunale, communale et des différents inventaires des zones humides et cours d'eau menés sur le territoire. Une attention particulière a été portée à la promotion des principes de la construction durable dans la rédaction du règlement et dans l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation.

Il en découle une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée. Il fixe également l'objectif de diversification de l'habitat pour garantir une meilleure mixité sociale.

Il favorise les déplacements doux, prend en compte la gestion des flux automobiles préconisée par le P.D.U. et promeut l'urbanisme et la construction durable dans les projets d'aménagement.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

L'article 19 de la loi Grenelle II modifie les articles du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme est renforcé autour de six axes dont :

- l'obligation de compatibilité et de prise en compte de nouveaux documents : les plans de gestion des risques d'inondation (article L 123-1-10), les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent ;
- une réorganisation des documents constitutifs du P.L.U. pour une meilleure prise en compte des objectifs de développement durable ;
- la trame verte et bleue.

Ces éléments sont pris en compte dans le présent P.L.U.

Le P.L.U. de Languidic répond aux obligations de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publique, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durables qui explicite les objectifs de la municipalité en termes de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire et des potentialités de développement à long terme. Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Le P.L.U. est aussi compatible avec les différents documents supra-communaux s'appliquant sur le territoire et inscrits à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme (voir ci-après).

## **2. LA LOI DU 2 FEVRIER 1995 RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **a) MARGES DE REcul**

L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme pose un principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des axes routiers à grande circulation (autoroutes, voies express) ou dans une bande de 75 mètres pour les autres routes classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés.

Languidic est concernée par ces dispositions pour la RN24.

Ainsi, une marge de recul de 100 mètres est imposée le long de la RN 24 sauf dans les secteurs où une étude paysagère a été réalisée pour permettre la réduction de cette marge de recul (le Refol, en annexe du présent rapport de présentation).

En outre, des marges de recul sont imposées par le Conseil Général autour des voies départementales. Elles sont prises en compte dans le zonage du présent P.L.U..

#### b) LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS – RISQUES SISMIQUES – PPRI BLAVET

La région Bretagne est concernée par les risques sismiques.

Les décrets 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité nationale sont entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011 et classent la commune au niveau 2 (faible).

Le P.L.U. prend en compte ces décrets au travers des autorisations d'urbanisme délivrées.

Les zones concernées par le risque d'inondation indiquées dans le PPRI Blavet ne sont pas urbanisables au titre du présent P.L.U.. Elles disposent d'un zonage Na ou Nzh.

### 3. LA COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRA-COMMUNALES

#### a) LA COMPATIBILITE AVEC LE S.D.A.G.E. LOIRE-BRETAGNE ET LE S.A.G.E. BLAVET

Le Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009 pour la période 2010-2015. Le S.A.G.E. Blavet, en cours de révision, a été approuvé le 16 février 2007.

Le S.D.A.G.E. fixe les orientations en matière de prise en compte de l'eau et des milieux aquatiques sur l'ensemble du territoire du Bassin.

Le P.L.U. de Languidic tient compte des 15 questions importantes du S.D.A.G.E. Loire-Bretagne et de ses orientations fondamentales, dans la mesure où elles relèvent de son champ d'application.

**1C – limiter et encadrer la création de nouveaux plans d'eau** : le règlement interdit la création de nouveaux plans d'eau sur l'ensemble du territoire communal dans les dispositions générales.

**3D – améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration et maîtriser les rejets d'eaux pluviales**

En réduisant les rejets d'eaux pluviales : le règlement du P.L.U. impose que les espaces de stationnement des véhicules soient réalisés en matériaux drainants ; en outre, il demande à ce que les eaux pluviales soient prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol. Ainsi les rejets d'eaux pluviales aux réseaux seront limités.

En complément de ces prescriptions valables sur tout le territoire, les études réalisées dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales élaboré par la commune ainsi que le zonage d'eau pluviales, annexé au présent P.L.U. et traduit dans le règlement, ont repéré des secteurs sensibles aux risques de débordement du réseau. Dans ces secteurs, ainsi que dans les zones à urbaniser, des débits de fuite seront imposés et des ouvrages de rétention devront être réalisés.

Cohérence entre le plan de zonage d'assainissement et les prévisions d'urbanisme : les zones d'extension d'urbanisation sont prévues dans des secteurs de la commune desservis par l'assainissement collectif. En outre, les prévisions d'urbanisation sont en adéquation avec les capacités de la station d'épuration. La capacité de la station d'épuration de Coët Megan est de 6 000 EH. A ce jour les charges polluantes collectées sont équivalentes à 30% de la capacité nominale.

**8A – préserver les zones humides** : le P.L.U. intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées dans le cadre des différents inventaires et compléments d'inventaires menés sur l'ensemble du territoire communal et validés par délibération du conseil municipal le 21 mai 2012. Le

Plan Local d'Urbanisme de Languidic approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 mars 2013  
règlement s'appliquant à ces zones les protège strictement en interdisant les affouillements et exhaussements du sol, le drainage et les constructions.

**12C – arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables et améliorer la protection des zones déjà urbanisées** : la commune de Languidic est couverte par un PPRI au niveau du Blavet. Les zones concernées par le risque d'inondation ne sont pas urbanisables.

En ayant notamment réalisé ou mis à jour ses zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, en ayant réalisé un inventaire des cours d'eau et un inventaire des zones humides, en ayant pris en compte les eaux pluviales dans les documents constitutifs de son P.L.U., la commune de Languidic se veut compatible avec le S.A.G.E. Blavet.

#### **b) LA COMPATIBILITE AVEC LE SCoT DU PAYS DE LORIENT**

Les textes réglementaires imposent la compatibilité entre les documents communaux et les documents supra-communaux. Cette compatibilité concerne en particulier le SCoT du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006.

Le tableau suivant fait état de la compatibilité du P.L.U. de Languidic avec les principales dispositions du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT du Pays de Lorient.

| POINT DE COMPATIBILITE PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DU SCOT   | RAPPORT DE PRESENTATION   | P.A.D.D.  | REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE  | ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION   |
|--|---|---|---|--|
| <p><b>Economiser l'espace pour l'aménagement urbain et économique du territoire</b></p> <p>Gérer strictement la consommation de l'espace</p> <p>Garantir un aménagement économique, rigoureux et économe de l'espace</p> <p>Préserver une agriculture dynamique et porteuse d'identité</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluation et analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années.</li> <li>▪ Evaluation des potentialités de renouvellement urbain et de densification des espaces bâtis.</li> <li>▪ Elaboration d'un diagnostic agricole.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densification et renouvellement au centre-bourg.</li> <li>▪ Maîtrise du foncier.</li> <li>▪ Extension des villages limitée.</li> <li>▪ Urbanisation des hameaux contenue dans leur périmètre</li> <li>▪ Maintien d'une activité agricole.</li> <li>▪ Préservation des sièges d'exploitation.</li> <li>▪ Affichage de la vocation agricole des espaces concernés</li> <li>▪ Préservation de l'utilisation agricole des bâtiments</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Implantation en limites séparatives ou à 1,90 m dans les zones d'habitat.</li> <li>▪ Positionnement des zones AU en continuité de l'agglomération et d'un village et à proximité des infrastructures de transport.</li> <li>▪ Densification de zones urbanisées situées à proximité des équipements et des axes de transports en commun.</li> <li>▪ Pas de superficie minimale de terrain constructible.</li> <li>▪ Localisation des activités en fonction des cartographies du SCOT.</li> <li>▪ Sièges d'exploitation agricoles en zone agricole, mise en place d'inconstructibilité dans les périmètres sanitaires des exploitations.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réalisation d'OAP sur chacune des zones 1AU et sur les zones urbanisées à enjeu de renouvellement urbain.</li> <li>▪ Densité minimale imposée suivant les préconisations du P.L.H. de Lorient Agglomération.</li> <li>▪ Mixité de l'habitat, de ses formes et des fonctions urbaines imposées.</li> </ul> |

|  |   |  |  |   |   |
|--|---|--|--|---|---|
| <b>Maîtriser les déplacements à la source par une urbanisation rationnelle</b> | <p>Maîtriser les déplacements</p> <p>Développer les modes de transports alternatifs à l'automobile</p> <p>Valoriser les sites stratégiques en optimisant leur accessibilité</p> <p>Favoriser l'accessibilité du territoire et intégrer les infrastructures de transport</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Implantation de l'urbanisation proche des pôles</li> <li>▪ Analyse des déplacements.</li> <li>▪ Inventaire des besoins.</li> <li>▪ Identification des itinéraires doux</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer l'efficacité des transports en commun</li> <li>▪ Liaisons structurantes piétons-vélos dans le bourg et en direction des hameaux les plus proches</li> <li>▪ Accessibilité des espaces naturels et sites remarquables en modes doux</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voies en impasse proscrites</li> <li>▪ Zones d'extension de l'urbanisation à proximité des transports en commun</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Principes de maillage et hiérarchisation de la voirie</li> <li>▪ Liaisons piétonnes à créer</li> </ul>   |
| <b>Répondre aux besoins en logement de tous dans des quartiers de qualité</b>  | <p>Offrir à chacun un logement correspondant à ses besoins</p> <p>Concevoir de véritables projets de quartiers</p> <p>Favoriser les équilibres du maillage commercial</p> <p>Concilier les impératifs économiques et la qualité urbaine</p>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Besoins en logement répertoriés et répartis dans les opérations projetées</li> <li>▪ Diagnostic des commerces existants</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diversifier la typologie des logements</li> <li>▪ Maîtrise foncière des opérations</li> <li>▪ Commerce favorisé dans le bourg</li> <li>▪ Accueil de nouvelles activités à proximité immédiate du bourg</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reprise des règles du P.L.H. sur la mixité</li> <li>▪ Mise en place de linéaires commerciaux</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densité et mixité conformes au P.L.H.</li> <li>▪ Liaisons piétonnes et trame verte identifiées</li> <li>▪ Nouveau pôle commercial à proximité du bourg (500m)</li> </ul> |

|  |  |  |   |  |  |
|--|--|--|---|--|--|
| <p><b>Affirmer l'eau comme élément structurant du territoire</b></p> | <p>Préserver les milieux aquatiques</p> <p>Garantir la lisibilité du réseau hydrographique</p> <p>Renforcer la présence de la mer, des vallées dans les paysages</p> <p>Gérer les eaux pluviales et prévenir les inondations</p> <p>Garantir la sécurité en eau potable</p> <p>Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inventaire et compléments d'inventaire des cours d'eau et des zones humides.</li> <li>▪ Repérage des bassins versants et des masses d'eau.</li> <li>▪ Mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées.</li> <li>▪ Schéma directeur et zonage des eaux pluviales.</li> <li>▪ Travail sur les espaces boisés classés</li> <li>▪ Elaboration d'une trame verte et bleue sur le territoire</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger et conforter les trames vertes et bleues</li> <li>▪ Protéger les captages d'eau potable</li> <li>▪ Contrôler et maîtriser l'évacuation des eaux de ruissellement</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonage spécifique pour les zones humides (Nzh et Azh) et règlement approprié.</li> <li>▪ Protection des haies et talus dans le bourg et à Kergonan</li> <li>▪ Stockage des eaux pluviales à la parcelle exigé</li> <li>▪ Prise en compte du zonage d'eaux pluviales (débit de fuite)</li> <li>▪ Protection des cours d'eau dans les dispositions générales.</li> <li>▪ Protection du captage d'eau potable de Dézinio par un zonage approprié.</li> <li>▪ Imperméabilisation des sols limitée (coefficients d'imperméabilisation, zones de stationnement perméables, gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération).</li> <li>▪ Extension de l'urbanisation dans des zones d'assainissement collectif.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voies douces en accompagnement de voirie qui peuvent être support de gestion des eaux pluviales</li> <li>▪ Intégration des zones humides dans les opérations d'aménagement</li> </ul> |
|--|--|--|---|--|--|

|  |   |  |   |  |  |
|--|---|--|---|--|--|
| <b>Préserver la biodiversité et maintenir la proximité entre la ville et la nature</b> | Préserver la flore, la faune et la biodiversité                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Repérage des espaces boisés les plus significatifs de la commune.</li> <li>▪ Elaboration de la trame verte et bleue de la commune.</li> <li>▪ Mise en évidence de liaisons vertes autour du bourg supports de déplacements doux.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trame verte et bleue pour préservation de la biodiversité</li> <li>▪ Ouverture au public des espaces naturels avec souci de leur préservation.</li> <li>▪ Prise en compte des espaces naturels dans tous les projets d'aménagement</li> <li>▪ Protéger et valoriser les espaces naturels et entités paysagères remarquables</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonage Na pour les zones sensibles avec protection réglementaire stricte</li> <li>▪ Classement en EBC, protection de haies et talus (structure bocagère)</li> <li>▪ Pas d'urbanisation linéaire et diffuse</li> <li>▪ Cartographie et protection du petit patrimoine</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ OAP sur trame verte du bourg</li> </ul>   |
|  | Inscrire l'agglomération dans une trame verte et bleue                        |  |   |  |  |
|  | Miser sur notre identité et sur la qualité des paysages et de l'environnement |  |   |  |  |
|  | Assurer la cohérence de l'aménagement touristique du territoire               |  |   |  |  |
| <b>Promouvoir une bonne gestion de l'environnement urbain</b>                          | Réduire les risques industriels   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identification des risques sur la commune</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promotion de la desserte en très haut débit (fibre et aérien).</li> <li>▪ Promotion des énergies renouvelables.</li> <li>▪ S'inscrire dans une démarche de développement durable</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zones de protection acoustique les long des voies.</li> <li>▪ Plus de liberté dans les implantations des constructions</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégration de préoccupations environnementales dans les orientations d'aménagement et de programmation.</li> </ul> |
|  | Améliorer la performance énergétique  |  |   |  |  |

## **Villages et hameaux**

Le SCOT du Pays de Lorient prescrit l'identification du caractère de hameau ou de village selon des critères qui sont la présence d'équipements publics, d'espaces publics, le nombre d'habitations et les caractéristiques des voies.

Les hameaux peuvent être confortés dans l'enveloppe du bâti existant à condition de ne pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation agricole.

Les villages peuvent être renforcés ou développés dans une proportion n'excédant pas 30% de construction de logements supplémentaires à l'existant.

Ainsi, les secteurs urbanisés détachés de l'agglomération ont été classés selon les critères précisés par le SCOT.

Le conseil municipal a repris les critères du SCOT afin d'identifier les villages et les hameaux de la commune. Seuls Kergonan et Tréauray ont été identifiés comme villages. En effet, conformément au Document d'Orientations Générales du SCOT, ce sont des groupements d'habitation d'origine ancienne ou récente, autre que le bourg :

- composés de plus de 15/20 maisons ;
- construits au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée ;
- dotés d'un minimum d'espaces publics aménagés et éléments patrimoniaux fédérateurs de la vie sociale (chapelle, commerce, place, café, école à Kergonan...).

## **Renouvellement urbain et extensions d'urbanisation**

Le SCOT exige que les P.L.U. traduisent, dans leurs orientations d'aménagement et de programmation, une double approche entre renouvellement urbain et extensions d'urbanisation.

Concrètement, cela implique que l'ouverture des nouvelles zones ne puisse se faire sans une identification préalable du foncier disponible pour le renouvellement urbain.

Ces éléments sont exposés dans le présent rapport de présentation.

### **c) LA COMPATIBILITE AVEC LE P.L.H. DE LORIENT AGGLOMERATION**

Le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération a été approuvé le 16 décembre 2011.

Languidic fait partie du secteur « bourgs avec zones rurales importantes » avec les communes de Pont-Scorff, Cléguer et Brandérian, qui a pour caractéristiques : grands ménages, croissance démographique et revenus médians.

Les enjeux associés à ce secteur consistent à :

- continuer le développement dans les centre-bourgs à proximité des équipements et maîtriser le développement des hameaux ;
- produire des logements sociaux dans les centre-bourgs et les parties agglomérées.

Le P.A.D.D. du présent P.L.U., en mettant en avant les objectifs de mixité sociale et de densification des villages et de l'agglomération du bourg, notamment, respecte les orientations du P.L.H..

Dans le cadre du P.L.H., l'objectif minimum de production pour la commune est de 30 logements par an sur la durée du programme (6 ans).

Avec un objectif communal de 450 logements à réaliser pendant la durée du présent P.L.U. (environ 10 ans), celui-ci est compatible avec l'objectif du P.L.H..

Concernant les objectifs de réalisation de logements locatifs aidés et de logements à coût abordable, le présent P.L.U., indique dans les dispositions générales de son règlement les dispositions suivantes :

« Languidic étant en déficit de logements locatifs publics, toute opération de plus de 6 logements et/ou équivalent de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zones U et en zones AU comprendra 30% minimum de logements locatifs publics en application du Programme Local de l'Habitat adopté le 16 décembre 2011 (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).

Dans le cas particulier des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres, cette règle s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.

Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, toute opération de production neuve supérieure à 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 30 logements) et les lotissements de 20 lots et plus, comporteront 20% de logements à coût abordable. Le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération.

Le coût encadré et abordable sera défini chaque année par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient. » ; il respecte bien ainsi les objectifs du P.L.H. en vigueur.

En outre, le P.L.H. impose des densités minimum pour les opérations d'aménagement (bourg : 40ha ; zones d'extension de l'urbanisation : 35ha) qui seront respectées à travers les prescriptions des OAP.

Enfin, un bilan du nombre de logements locatifs aidés sera établi plusieurs fois par an au regard de la production de logements neufs sur la commune afin de pouvoir respecter les objectifs visés en termes de mixité sociale.

#### **d) LA COMPATIBILITE AVEC LE P.D.U. DE LORIENT AGGLOMERATION**

Le P.L.U. prend en compte le P.D.U. en vigueur :

- Les secteurs d'extension de l'urbanisation ont été positionnés à proximité des infrastructures de transport.
- Les orientations d'aménagement et de programmation et le maillage des voies prennent en compte les cheminements doux.
- Le règlement du P.L.U. prend en compte la réalisation de stationnement des deux roues dans les opérations nouvelles.

#### **e) LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE**

Approuvé le 25 octobre 2009, il indique que la commune de Languidic dispose déjà des infrastructures suffisantes, situées à Lanveur. Un zonage (Nv) et un règlement spécifiques sont affectés à cette aire d'accueil.

#### **f) LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE**

Issu des lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique (S.R.C.E.) est un nouvel outil d'aménagement du territoire dont le principal objectif est d'enrayer la perte de biodiversité et de préserver, de remettre en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques sans, pour autant, oublier les activités humaines, agricoles, en particulier.

Il identifie et cartographie les espaces naturels, les corridors écologiques ainsi que les cours d'eau, canaux et zones humides qui constituent les trames vertes et bleues.

Au cœur de ce schéma régional, la création d'une trame verte et bleue (TVB) sera définie sur l'ensemble du territoire national, conformément aux engagements européens et internationaux de la France.

Le 20 juin 2011, sous le co-pilotage de l'État et du Conseil Régional de Bretagne, l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) a été lancée, lors d'une réunion préfigurant le futur comité régional «trame verte et bleue».

Pour traduire cette mesure, tout en l'adaptant au mieux aux spécificités de la Bretagne, l'État et le Conseil Régional ont donc souhaité conduire une démarche concertée. Ce travail s'appuiera,

notamment, sur les retours d'expériences et les expertises disponibles, avec pour objectif d'aboutir à un document stratégique et opérationnel à destination des territoires, qui mettront en œuvre les orientations et mesures prévues pour préserver la biodiversité.

Le S.R.C.E. devrait être adopté courant 2014.

#### **g) LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL**

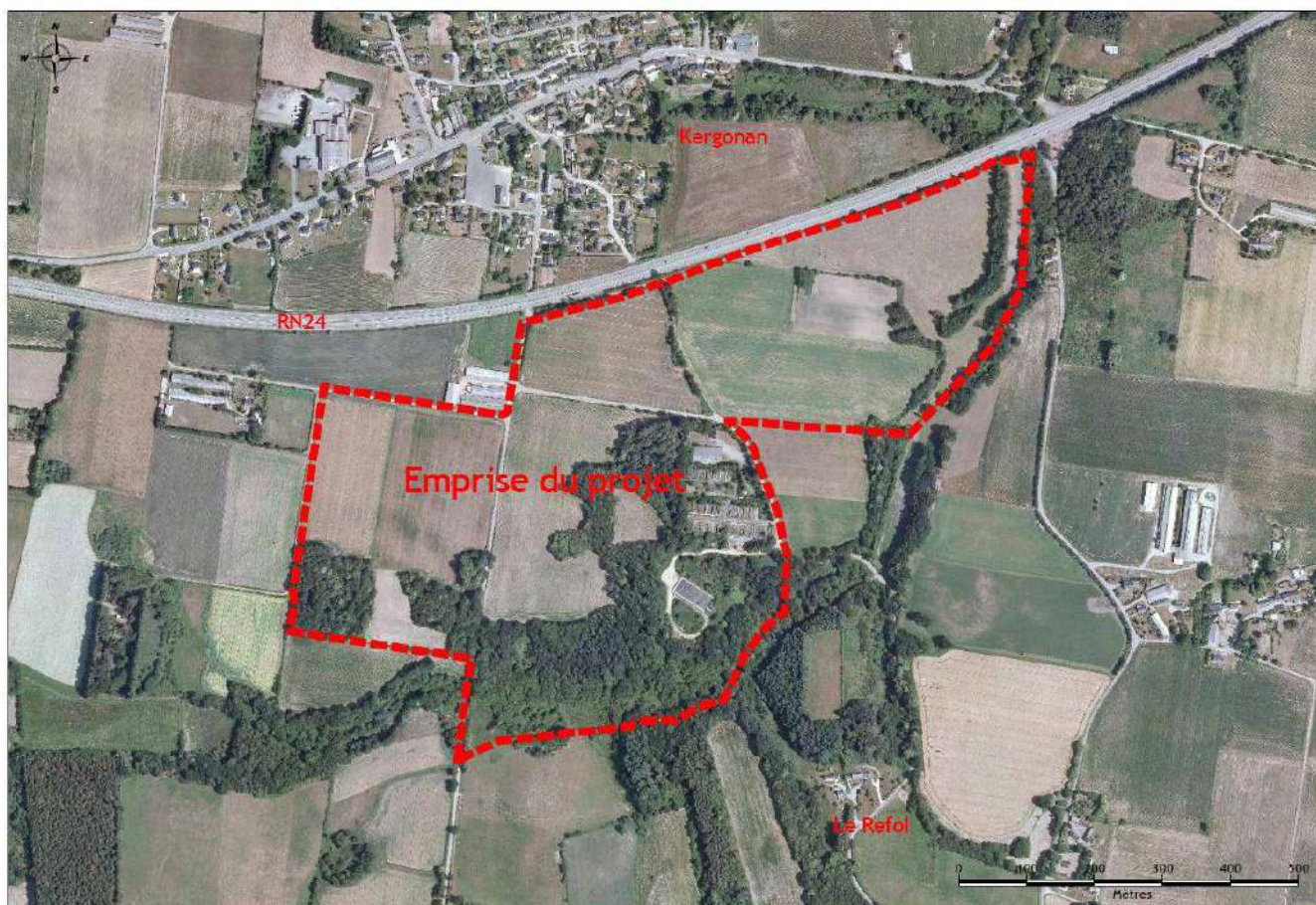
Le plan climat-énergie territorial définit les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité visant à atténuer et à lutter contre le réchauffement climatique et à s'y adapter, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre.

Le plan climat énergie est intégré dans l'Agenda 21 du territoire et fait donc partie d'un des cinq volets « lutte contre le changement climatique ».

Ce plan climat-énergie a été approuvé en mars 2012.

A travers l'objectif de s'inscrire dans une démarche de développement durable, mais aussi en respectant les objectifs du P.D.U., le présent P.L.U. se veut compatible avec le plan climat-énergie territorial.

## ANNEXE : ETUDE RELATIVE A LA LOI BARNIER SUR LE SECTEUR DU REFOL



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE LORIENT**  
et ville de Languidic

# **PARC D'ACTIVITES DU REFOL**

**ETUDE PAYSAGERE**  
relative à l'application de la loi Barnier

Janvier 2003



BUREAU D'ETUDES  
**LAURENT COÜASNON**  
ARCHITECTE-PAYSAGISTE

20, rue d'Echange. 35000 RENNES. Tél. 02.99.30.61.58. Fax 02.99.30.55.40.

## **Sommaire :**

- Introduction
- Présentation du site
- Le paysage perçu depuis la RN 24
- Proposition de dérogation à l'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres
- Le futur pont sur la RN 24
- Le futur paysage depuis la RN 24
- Conclusion

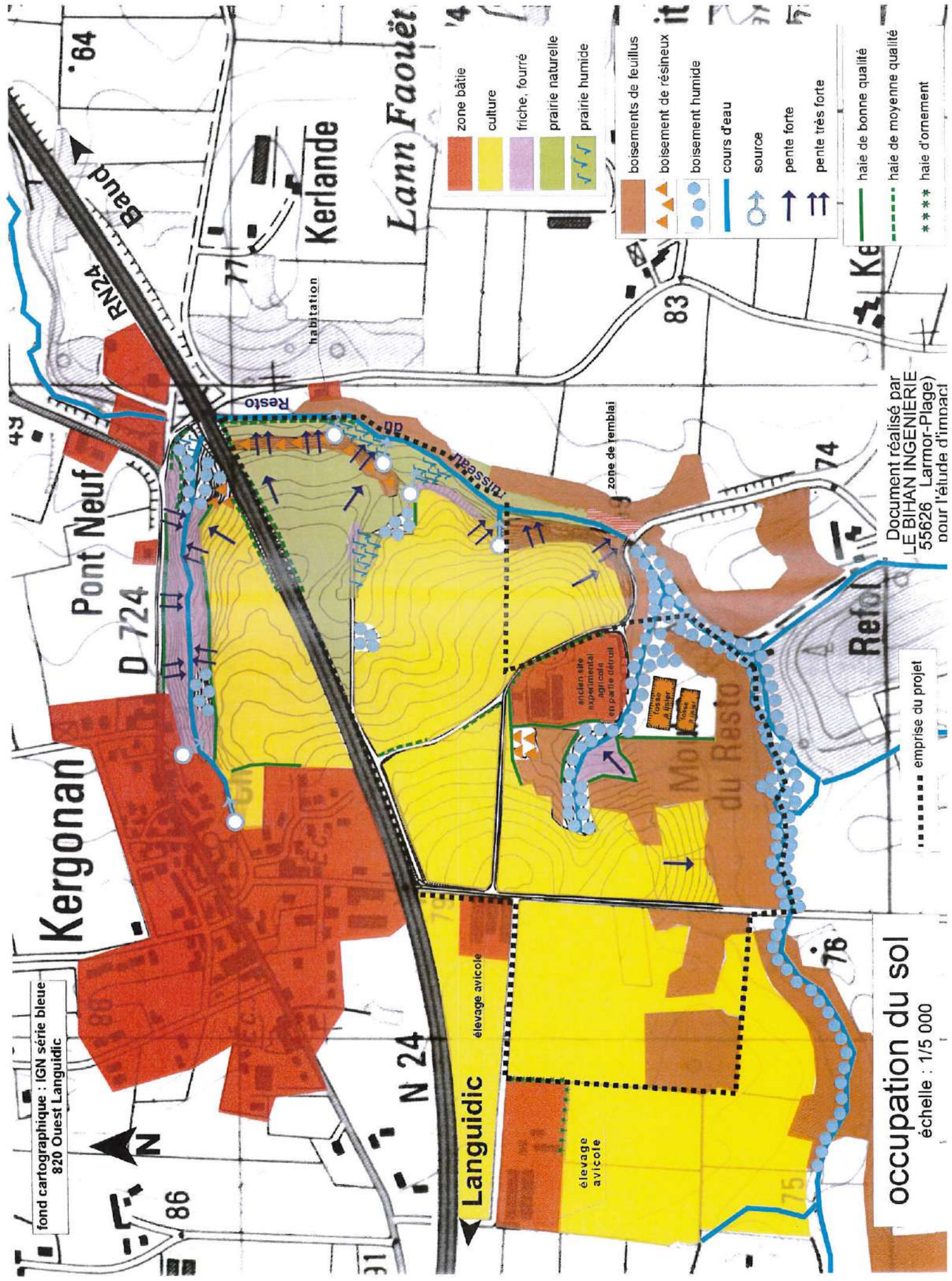
## Introduction

La communauté d'agglomération du Pays de Lorient a l'ambition de créer non pas une zone d'activités supplémentaire mais bien un parc d'activités dont les qualités environnementales et paysagères répondront à la charte de qualité définie par le Conseil Régional dans sa politique «**Qualiparc**».

Par sa localisation à l'entrée du territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Lorient et par sa situation en bordure de la voie rapide Lorient-Rennes, le parc d'activités du Refol se doit de porter **une image valorisante du pays de Lorient**.

La présente étude a pour but d'exposer les grandes orientations du parti d'aménagement et dans le respect des dispositions de la Loi Barnier du 2 février 1995, de proposer une dérogation à l'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres.

fond cartographique : IGN série bleue  
820 Ouest Languidic



- zone bâtie
- culture
- friche, fourré
- prairie naturelle
- prairie humide

- boisements de feuillus
- boisement de résineux
- boisement humide
- cours d'eau
- source
- pente forte
- pente très forte

- haie de bonne qualité
- haie de moyenne qualité
- \*\*\*\* haie d'ornement

Document réalisé par  
LE BIHAN INGENIERIE  
55626 Larmor-Plage)  
pour l'étude d'impact

..... emprise du projet

occupation du sol  
échelle : 1/5 000

## Présentation du site

Au nord, la RN 24 longe le futur parc d'activités situé sur un vaste plateau agricole. Le terrain est limité au sud et à l'est par le vallon étroit et encaissé du ruisseau du Resto dont les versants sont boisés. Le ruisseau, après avoir contourné le parc, passe sous la quatre-voies et se jette dans la rivière Evel, au nord du secteur. Le plateau descend doucement vers le vallon escarpé, avec une pente moyenne de 3 à 4 %. Il est recoupé par quelques petits vallons secondaires qui donnent une certaine irrégularité au relief.

Le paysage de l'aire d'étude est fortement marqué par les activités humaines. Au nord-ouest, les bâtiments d'un élevage avicole sans doute déjà anciens rejoignent le vocabulaire paysager des zones industrielles : les matériaux sont simples et la volumétrie fonctionnelle. Dans un vallon secondaire, un ancien site expérimental agricole est en cours de destruction.

Le plateau, au paysage très ouvert, est surtout occupé par des cultures et accessoirement par quelques boisements. Les boisements sont principalement composés de chênes pédonculés, de châtaigniers, de hêtres, de bouleaux et de quelques pins maritimes. Quelques chemins sont bordés de talus plantés de haies hautes à dominante de chênes et de châtaigniers, vestiges de la trame bocagère qui a considérablement régressé sur la commune depuis les années 1960. Plusieurs autres haies de bonne qualité sur talus ont été préservées en bordure des boisements.

Un léger talweg proche de la RN 24 au nord-est du site est occupé par un bosquet de saules sans grand intérêt et par une prairie humide. Dans un autre talweg passant au sud de l'ancien site expérimental agricole, un ruisseau secondaire encadré de haies et boisements de bonne qualité forme un espace pittoresque.

Le paysage confiné du vallon du Resto contraste avec celui du plateau. Ses versants pentus sont boisés et laissent affleurer çà et là des blocs du socle granitique. Peu favorable à l'implantation de cultures, le vallon a vu son aspect naturel préservé. Les boisements des versants et l'étroitesse du vallon renforcent l'impression agréable d'intimité qui s'en dégage.



Photo n°1 : Séquence du futur pont sur la RN 24 (cf croquis)

## Le paysage depuis la RN 24

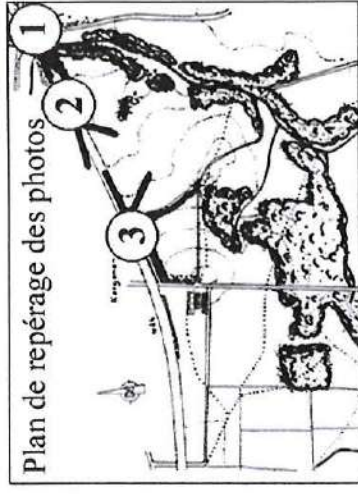


Photo n°2 : Vue de la séquence du site ouverte sur la RN 24



Photo n°3 : Masse boisée, à densifier, refermant la séquence ouverte ci-dessus, à l'ouest.

## Le paysage perçu depuis la RN 24

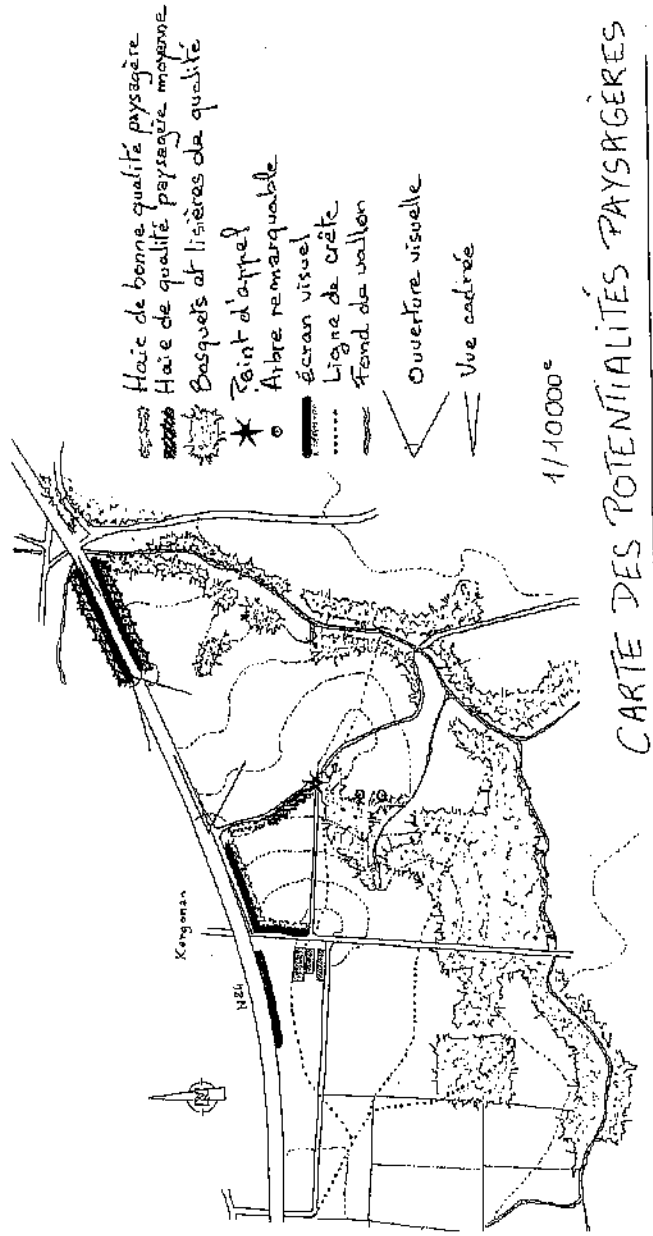
En allant de Rennes vers Lorient, à l'approche du site, la RN 24 est en déblais et les vues sont arrêtées par les talus et les haies libres qui les surmontent.

A la hauteur du ruisseau du Refoj, l'automobiliste a une rapide échappée visuelle transversale sur la prairie humide et le vallon. Cette vue champêtre sera intégralement conservée.

On ne découvre le site qu'après avoir dépassé le futur pont, quand la route domine légèrement les terrains avant de redescendre dans un secteur en léger déblai. Sur seulement 400 m environ, soit un peu moins de 15 secondes à 100 km/h, c'est une brève fenêtre qui s'ouvre sur le paysage du plateau.

Les vues qui suivent ne concernent plus le parc d'activités : la route nationale passe de nouveau en déblai, le chemin d'exploitation qui longe la nationale en contre-bas est bordé de part et d'autre d'une rangée d'arbres qui masque toute vue. Au-delà encore, la route est toujours en léger déblai.

La description dans le sens inverse (de Lorient vers Baud) donne très sensiblement les mêmes résultats, bien entendu dans l'ordre inverse. Seule la première approche change légèrement : en effet, en amont, le déblai de la route nationale ne masque pas entièrement un avant-plan constitué par l'élevage avicole malheureusement juché sur la ligne de crête. Cependant la topographie et la distance supérieure à 100 mètres relativisent très largement les vues possibles.



Proposition de limites  
d'inconstructibilité à  
50 m et 75 m

Bande des 100 m depuis  
l'axe de la RN 24

Végétation existante

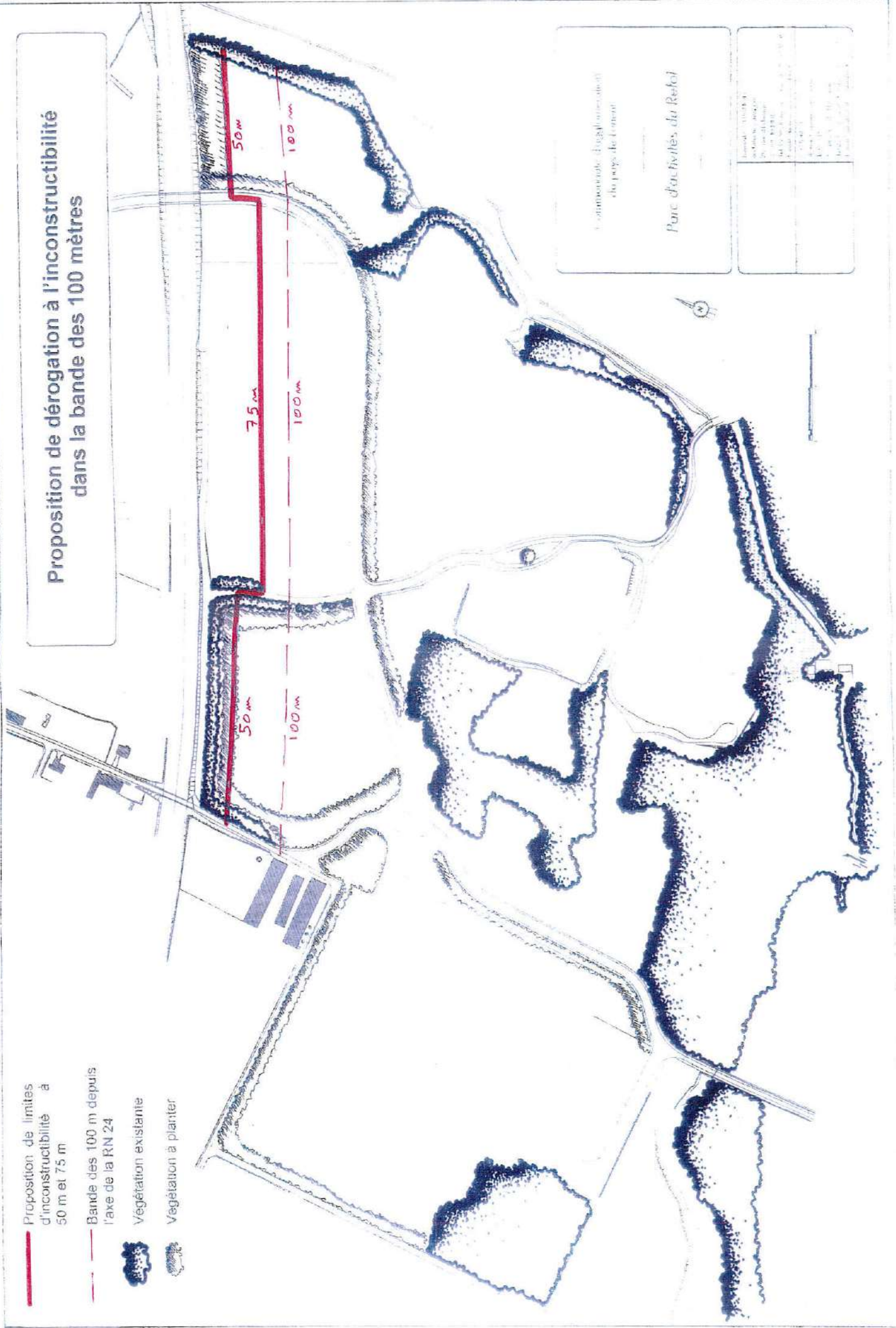
Végétation à planter

# Proposition de dérogation à l'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres

Commune de Lignières  
du pays de Lorient

Plan d'activités du Relof

|  |  |
|--|--|
| Lignières - 56120<br>Mairie - 10 rue de la Mairie<br>35000 LORIENT<br>Tél : 02 97 30 10 00<br>Fax : 02 97 30 10 01<br>E-mail : mairie@lignieres.fr |  |
| Lignières - 56120<br>Mairie - 10 rue de la Mairie<br>35000 LORIENT<br>Tél : 02 97 30 10 00<br>Fax : 02 97 30 10 01<br>E-mail : mairie@lignieres.fr |  |



## Proposition de dérogation à l'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres

Les qualités paysagères attendues pour le parc d'activités se traduisent par trois caractéristiques majeures du parti d'aménagement :

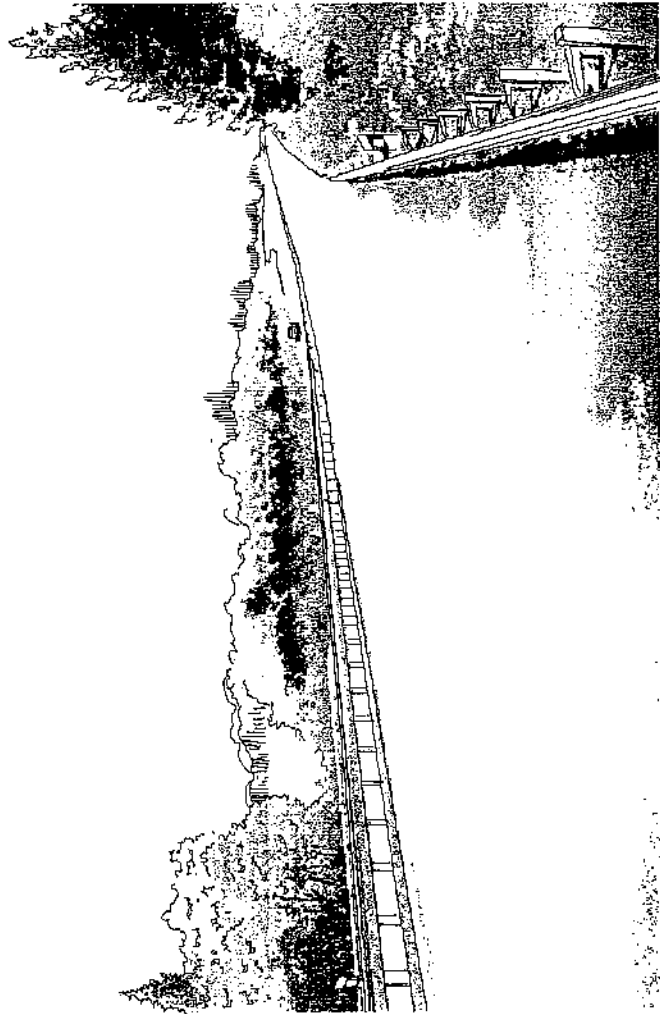
- **La conservation systématique de la végétation existante de qualité** (haies, arbres remarquables, bosquets et lisières) et le renforcement de la trame bocagère le long des voies et entre les futures parcelles,
- **L'attention portée au respect de l'environnement** (par le dimensionnement et l'intégration des bassins d'orages, par l'importance des surfaces d'espaces verts et boisés et par l'entretien facilité du fait de leur caractère champêtre)
- **La mise en valeur des vues sur le site**, par leur mise en scène au travers des cadrages que procurent la végétation et le futur pont (cf. description ci-dessous)

Nous avons vu que les terrains du parc d'activités qui longent la quatre-voies se découpent en **trois séquences paysagères** :

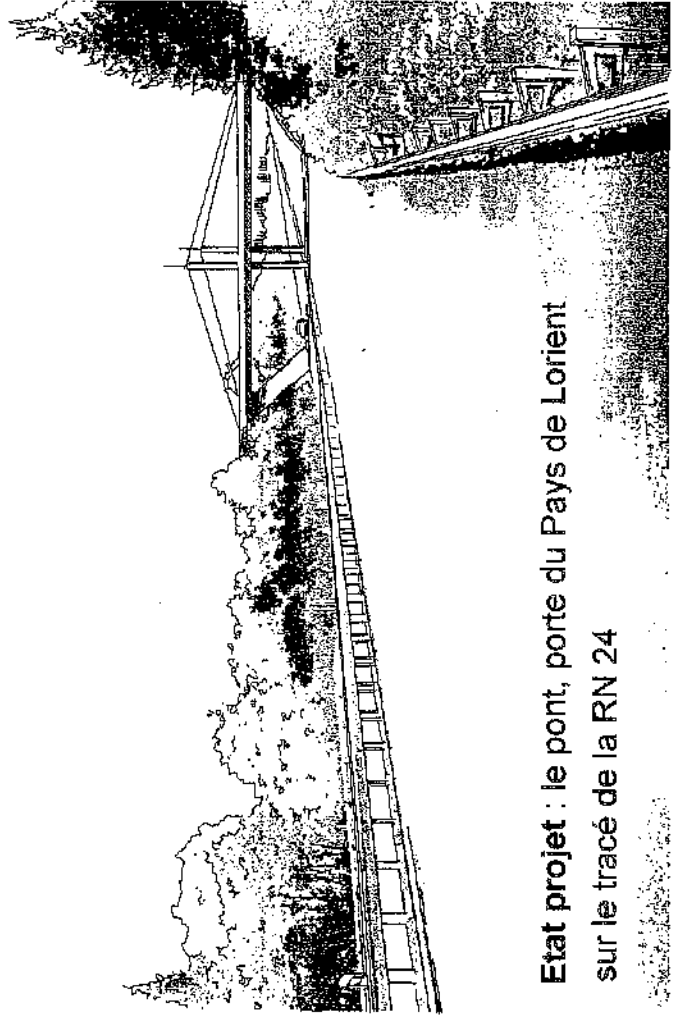
- **A chaque extrémité, deux séquences en débais, sans visibilité sur le parc.** Pour les terrains qui les bordent, nous proposons de ramener la zone d'inconstructibilité à 50 m et de renforcer la végétation existante par la plantation à la périphérie des terrains d'une large bande boisée afin d'oblitérer toute vue oblique ou transversale éventuelle.
- Une séquence centrale d'environ 400m de longueur, pendant laquelle la RN 14 domine légèrement le site. Cette «fenêtre sur le parc» dans le paysage routier est l'occasion de créer **une vitrine valorisante du parc.** Nous proposons de limiter la constructibilité à 75 m pour obtenir un recul nécessaire à une perception d'ensemble du paysage de la séquence.

Au long des 400 m ouverts sur la RN 24, l'altimétrie du terrain présente plus de 10 m de dénivelé. Ce relief permet d'étagéer les bâtiments par des terrasses, deux au minimum, trois au maximum et d'éviter tout effet de monotonie ou de banalisation du paysage. Elle donnera un certain dynamisme à la scène, nettement encadrée de deux masses boisées le long de la quatre-voies.

## Le futur pont sur la RN 24



**Etat existant** : vue depuis la RN 24 en venant de Rennes  
(croquis correspondant à la photo n°1)



**Etat projet** : le pont, porte du Pays de Lorient  
sur le tracé de la RN 24

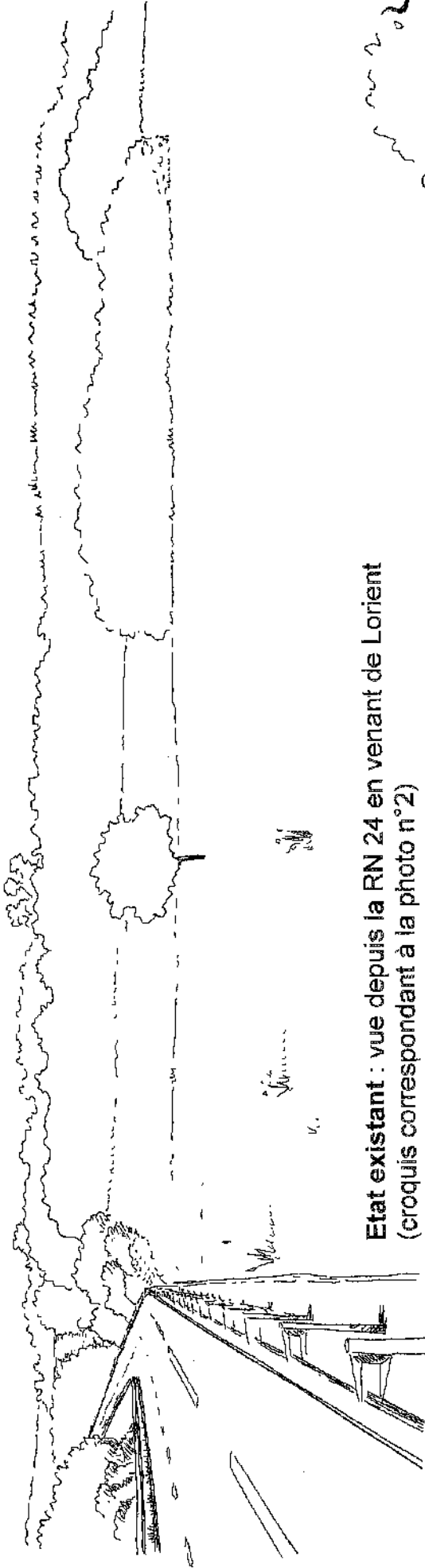
## **Le futur pont sur la RN 24**

Le futur pont jeté sur la RN 24 est bien sûr un des éléments clés dans le paysage recomposé de ce site. L'ouvrage y sera un signal fort, facilement identifié et mémorisé. L'effet de « porte » à ressentir est ici évidemment essentiel, surtout porte du Pays de Lorient et accessoirement porte d'accès au parc d'activités lui-même.

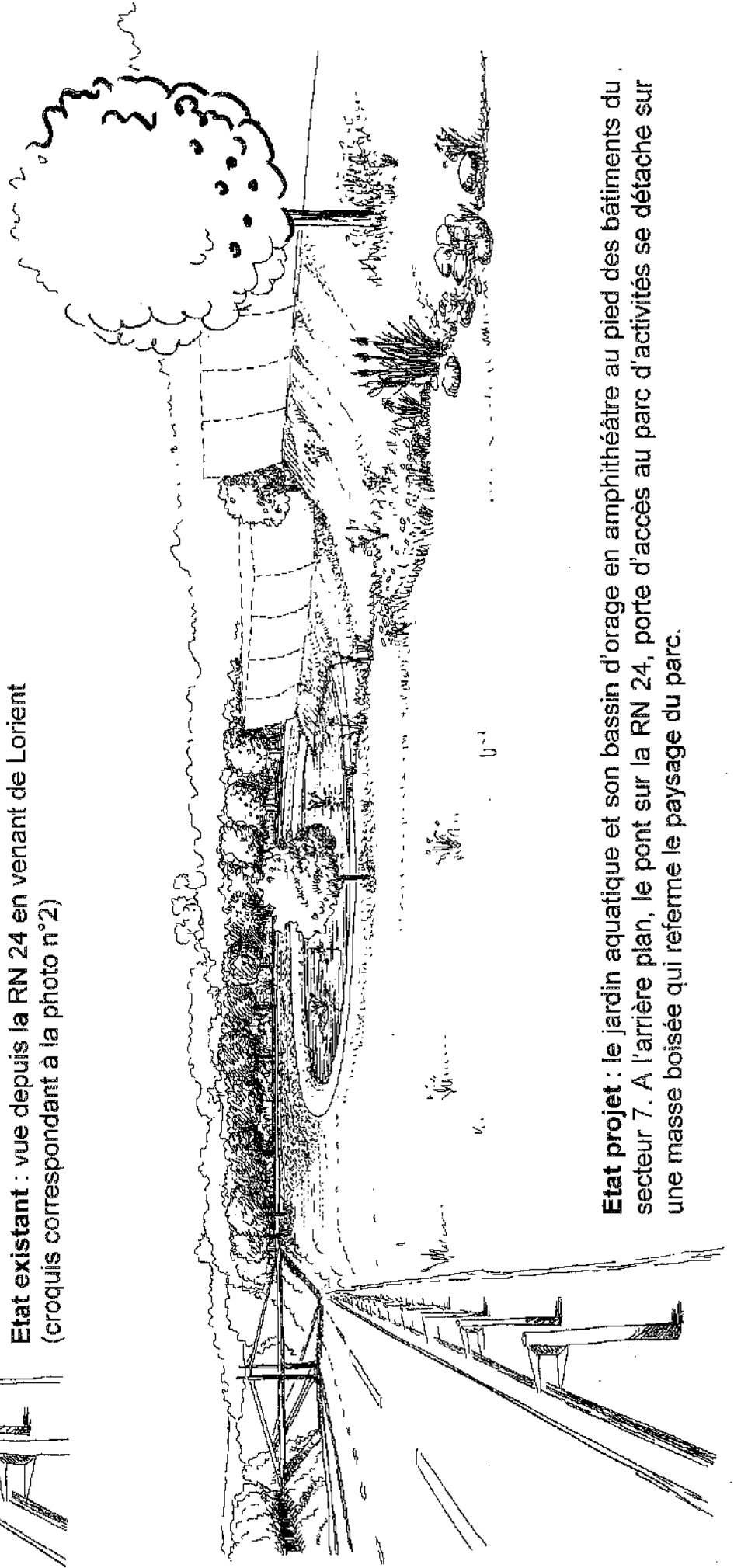
Pour cela, les lignes de l'ouvrage seront épurées. Les axes des piliers centraux seront prolongés par deux mats au-dessus du pont pour affirmer le rôle de signal assigné à l'ouvrage. Comme un clin d'œil aux haubans du port de Lorient, un filin peut relier le sommet du mat central aux deux extrémités des garde-corps.

Depuis la quatre-voies venant de Rennes, les vues très cadrées par les talus et les haies ne peuvent porter que vers l'ouvrage d'art et la trouée de lumière qu'il enjambe. Le pont annoncera de loin un « événement » le long de la RN 24, la présence de la fenêtre de la fenêtré sur le parc d'activités. Il marquera emblématiquement le site et le valorisera par son esthétique résolument contemporaine.

## Le futur paysage le long de la RN 24



**Etat existant :** vue depuis la RN 24 en venant de Lorient  
(croquis correspondant à la photo n°2)



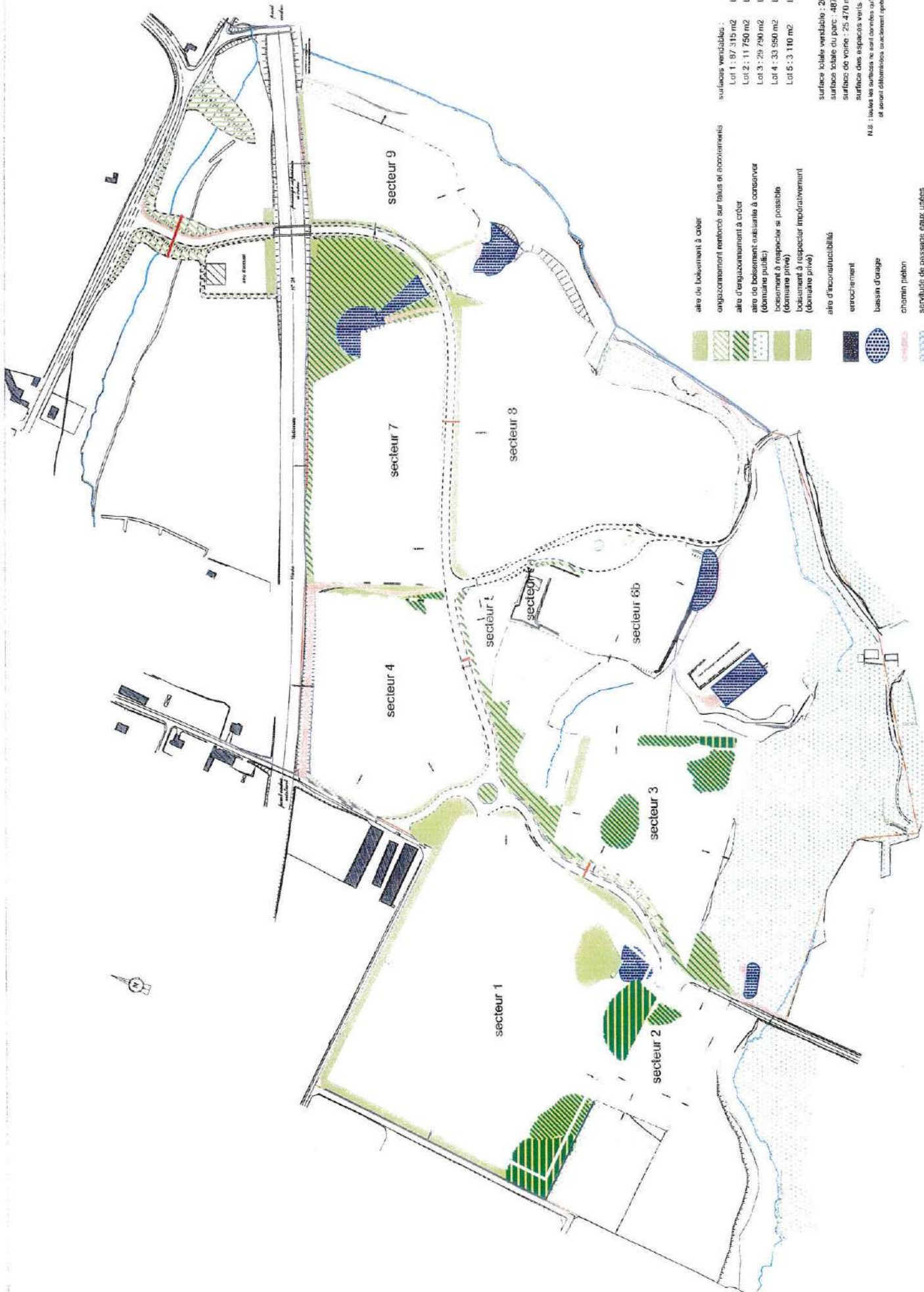
**Etat projet :** le jardin aquatique et son bassin d'orage en amphithéâtre au pied des bâtiments du secteur 7. A l'arrière plan, le pont sur la RN 24, porte d'accès au parc d'activités se détache sur une masse boisée qui referme le paysage du parc.

## **Le futur paysage depuis la RN 24**

Comme nous l'avons expliqué précédemment, notre objectif est de permettre la réalisation d'une brève fenêtre de 400 m de long dans le paysage de la RN 24 qui permettrait de créer une vitrine sur le pôle d'activités.

Cette fenêtre serait encadrée par les deux importantes masses boisées bordant les secteurs 4 et 9. Ces masses renforcerait l'effet provoqué par la percée visuelle en cadrant la vue principale et en isolant des vues secondaires obliques. Le point focal de la composition de cette scène serait le jardin aquatique et son bassin d'orage bordé d'un grand glacis engazonné en amphithéâtre au pied de la voie qui descend doucement au sud du pont. Le relief naturel du terrain serait repris par deux ou trois terrasses, l'ensemble offrant une mise en scène dynamique de l'espace.

Côté Rennes, cette fenêtre serait annoncée au loin par la présence du futur pont sur la RN 24 qui marquera la porte du Pays de Lorient.



- aire de boisement à créer  
 engazonnement renforcé sur talus et accotements  
 aire d'engazonnement à créer  
 aire de boisement existante à conserver (domaine public)  
 boisement à respecter si possible (domaine privé)  
 boisement à respecter impérativement (domaine privé)  
 aire d'incarcérabilité  
 empiètement  
 bassin d'orage  
 chemin piéton  
 servitude de passage eaux usées
- surfaces vendables :  
 Lot 1 : 87 315 m<sup>2</sup>  
 Lot 2 : 11 750 m<sup>2</sup>  
 Lot 3 : 29 790 m<sup>2</sup>  
 Lot 4 : 33 950 m<sup>2</sup>  
 Lot 5 : 3 110 m<sup>2</sup>  
 Lot 6a : 3 470 m<sup>2</sup>  
 Lot 6b : 12 470 m<sup>2</sup>  
 Lot 7 : 34 540 m<sup>2</sup>  
 Lot 8 : 31 575 m<sup>2</sup>  
 Lot 9 : 17 050 m<sup>2</sup>
- surface totale vendable : 285 000 m<sup>2</sup>  
 surface totale du parc : 487 000 m<sup>2</sup>  
 surface de voirie : 25 470 m<sup>2</sup>  
 surface des espaces verts : 294 800 m<sup>2</sup>
- NB : toutes les surfaces de voirie sont à créer après montage et accord définitif sur l'achèvement après montage.

## Conclusion

Le projet de composition générale du Parc du Refol se fonde sur la présence forte de sous-bois et de zones boisées tant à l'ouest qu'à l'est du parc d'activités. Nous avons voulu renforcer la trame bocagère qui structure l'espace du plateau en accompagnant les voies de bandes boisées ou de haies libres basses bordées de fossés. Cette trame verte favorisera une implantation harmonieuse des bâtiments industriels.

Rappelons à ce propos :

- La volonté de la Communauté d'agglomération du pays de Lorient de créer un parc d'activités aux qualités environnementales reconnues,
- La décision de la conservation systématique de la végétation existante de qualité et les dispositions proposées en vue de respecter l'environnement,
- Une analyse de la perception du site mettant en exergue la valorisation des vues afin de créer un paysage de qualité aussi bien dans le parc que depuis la RN 24.

La composition de la scène paysagère perçue depuis la RN 24 devrait donner du parc du Refol, à l'orée du Pays de Lorient, une image à la fois équilibrée et dynamique.

COMMUNE DE LANGUIDIC



## PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 18 MARS 2013

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

# ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération municipale  
du 28 février 2022



Le Maire,

Laurent DUVAL





|  |         |
|--|---------|
| <b>A. Objet de la modification</b>   | page 5  |
| <b>B. Choix de la procédure</b>  | page 6  |
| <b>C. Présentation et justification des modifications</b>                                    | page 7  |
| 1. La zone 1AUe à Coet Mousset   | page 7  |
| 2. Modification de l'article 1AU10   | page 9  |
| 3. Modification du zonage à l'est du cimetière   | page 10 |
| 4. Élaboration d'une OAP « habitat » à l'ouest du bourg                                      | page 11 |
| 5. Modification de l'OAP n°1 « Centre-bourg »  | page 12 |
| 6. Suppression de l'emplacement réservé n°8  | page 15 |
| 7. Ajout d'un emplacement réservé  | page 15 |
| 8. Autres modifications du règlement écrit   | page 16 |
| 9. Mise à jour des servitudes d'utilité publiques  | page 22 |
| 10. Mise à jour du classement sonore des infrastructures<br>de transports terrestres         | page 23 |
| 11. Tableau des superficies du zonage  | page 24 |
| <b>D. Compatibilité avec les lois d'aménagement<br/>et les dispositions supra communales</b> | page 25 |
| 1. LE SCoT du Pays de Lorient  | page 25 |
| 2. LE SDAGE Loire-Bretagne   | page 25 |
| 3. LE PDU de Lorient Agglomération   | page 25 |
| 4. LE PLH de Lorient Agglomération   | page 25 |



# A. OBJET DE LA MODIFICATION

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

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

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

## B. CHOIX DE LA PROCÉDURE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# C. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

## 1. LA ZONE 1AUE À COET MOUSSET

La modification proposée est de :

- Créer, à partir de la zone 1AUa existante, une zone 1AUE dédiée spécifiquement aux équipements publics ;
- Adapter le règlement écrit aux exigences de toutes les pratiques sportives, notamment en termes de hauteur maximale de construction ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°8, devenu inutile.

### I. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES

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

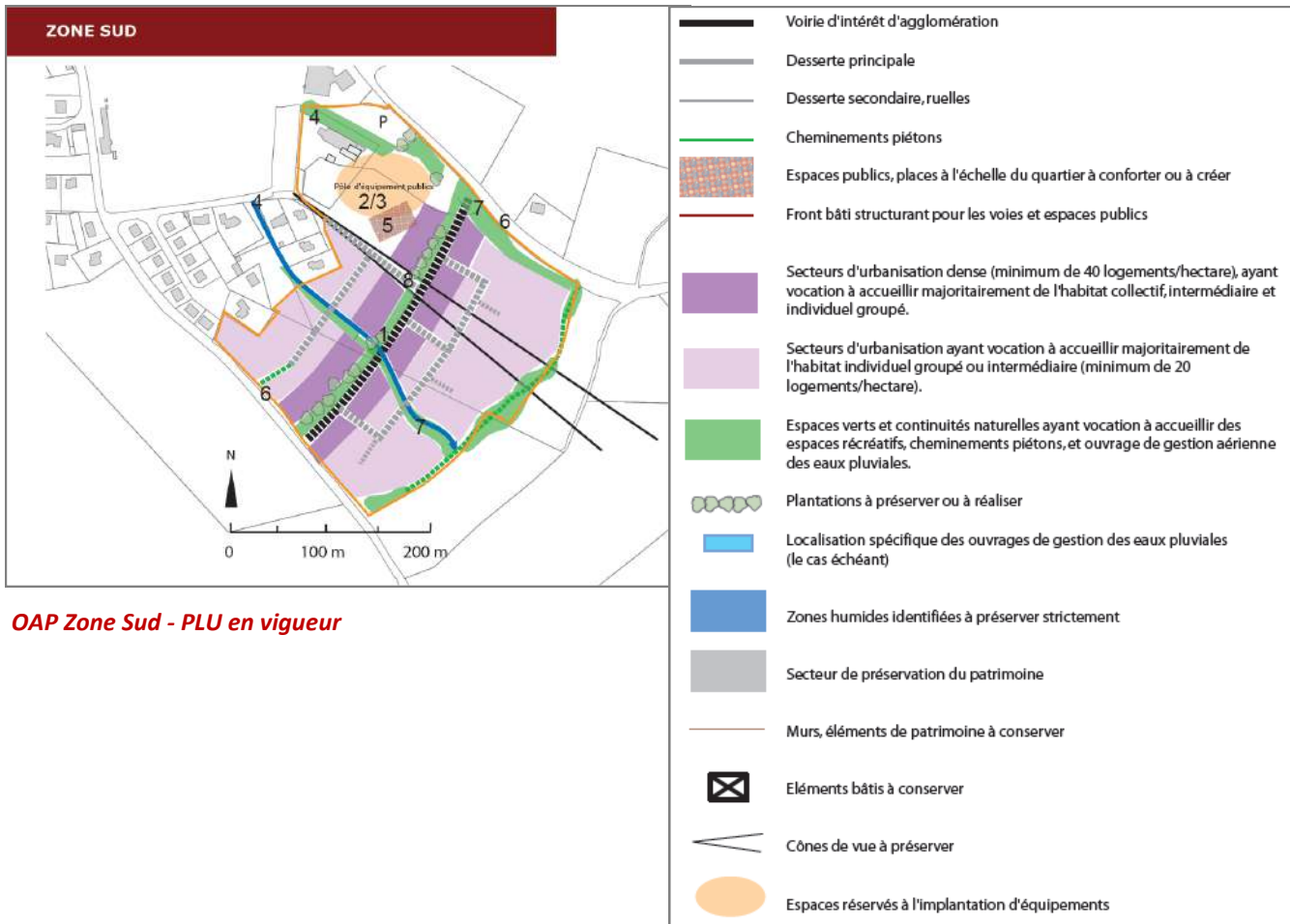
Cet espace, d'une superficie actuelle d'environ 1,63 ha, est bordé :

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



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

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



OAP Zone Sud - PLU en vigueur

## II. LES OBJECTIFS

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

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

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

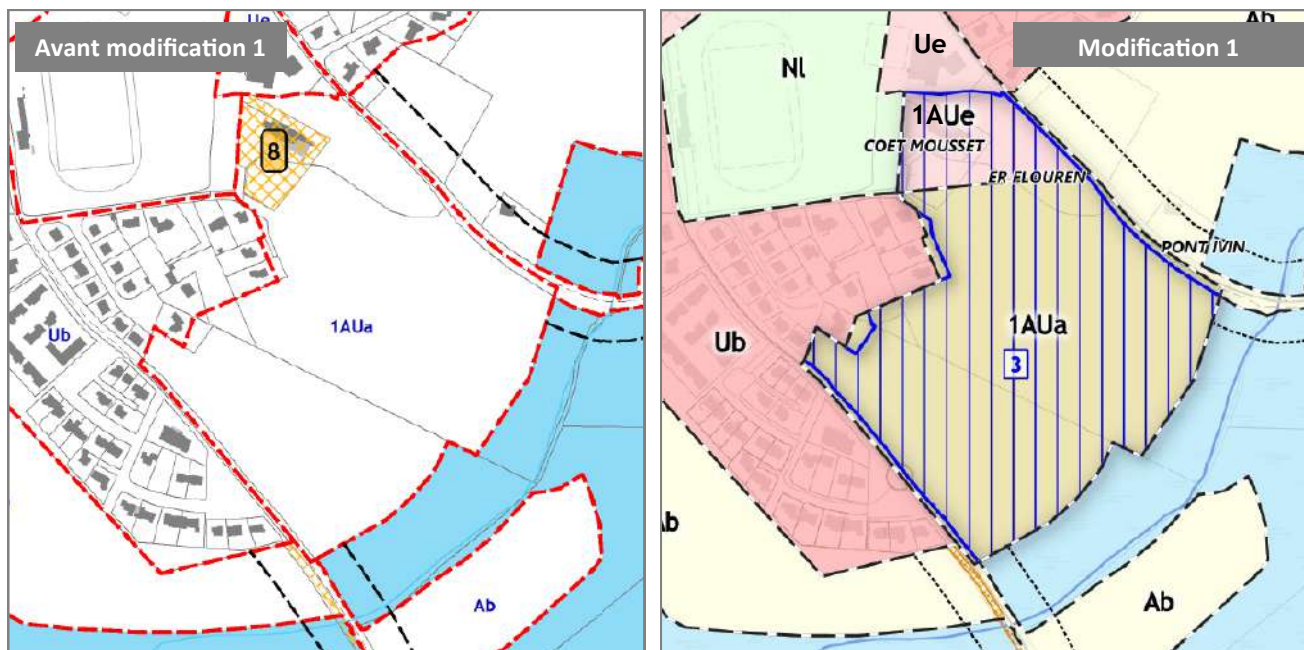
## III. LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

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

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

Le PLU est impacté à trois niveaux :

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



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

| Avant modification 1 |               |               |                              |                           |                       |
|----------------------|---------------|---------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Zone                 | Surface brute | Surface nette | Nombre de logements attendus | collectifs/habitat groupé | maisons individuelles |
| Zone sud             | 8,04          | 6,11          | 207                          | 135                       | 72                    |

| Modification 1    |                               |   |                              |                             |                       |
|-------------------|-------------------------------|---|------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Superficie totale | Superficie dédiée à l'habitat | Superficie dédiée aux installations sportives | Nombre de logements attendus | Collectifs / habitat groupé | Maisons individuelles |
| 8,04 ha           | 7,32 ha                       | 0,72 ha                                       | 207                          | 135                         | 72                    |

## 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AU10

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

### 3. MODIFICATION DU ZONAGE À L'EST DU CIMETIÈRE

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

#### I. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES

Le secteur est compris entre :

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

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

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



#### II. L'OBJECTIF

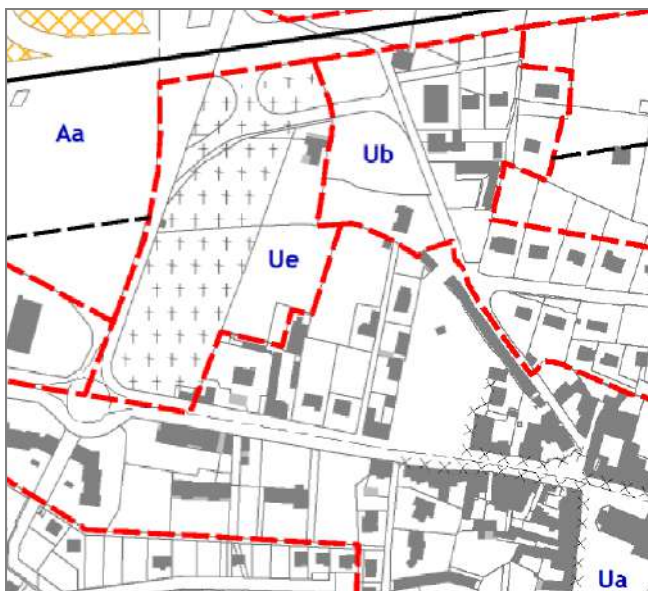
La zone Ue, outre le cimetière, comprend un secteur à l'est de celui-ci pressenti, au moment de l'approbation du PLU en 2013, comme pouvant lui servir d'extension. Aujourd'hui, face à la pénurie de logements qui s'annonce, la commune souhaite pouvoir utiliser ce terrain pour développer un nouveau projet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

### III. LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

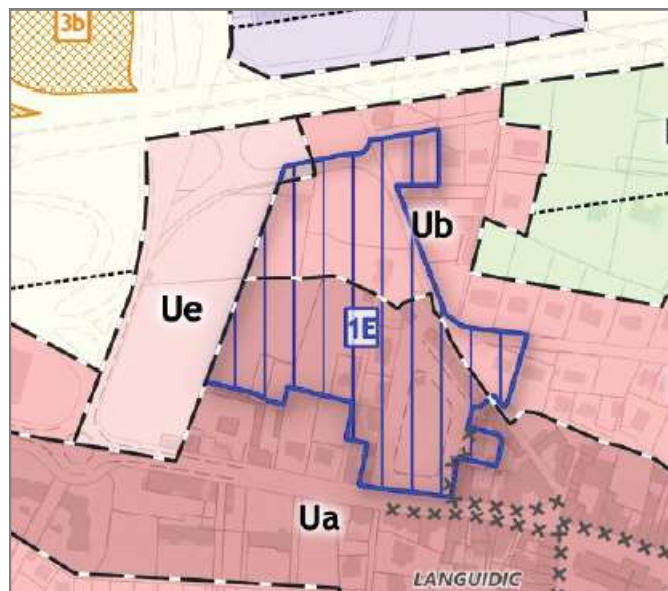
Deux modifications interviennent pour permettre à ce secteur d'évoluer :

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

Avant modification 1



Modification 1

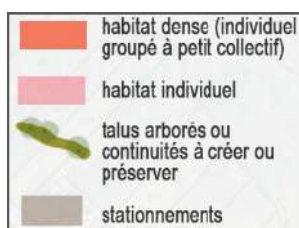


### 4. ÉLABORATION D'UNE OAP « HABITAT » À L'OUEST DU BOURG

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

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

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



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

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

Le programme se décline comme indiqué ci-dessous.

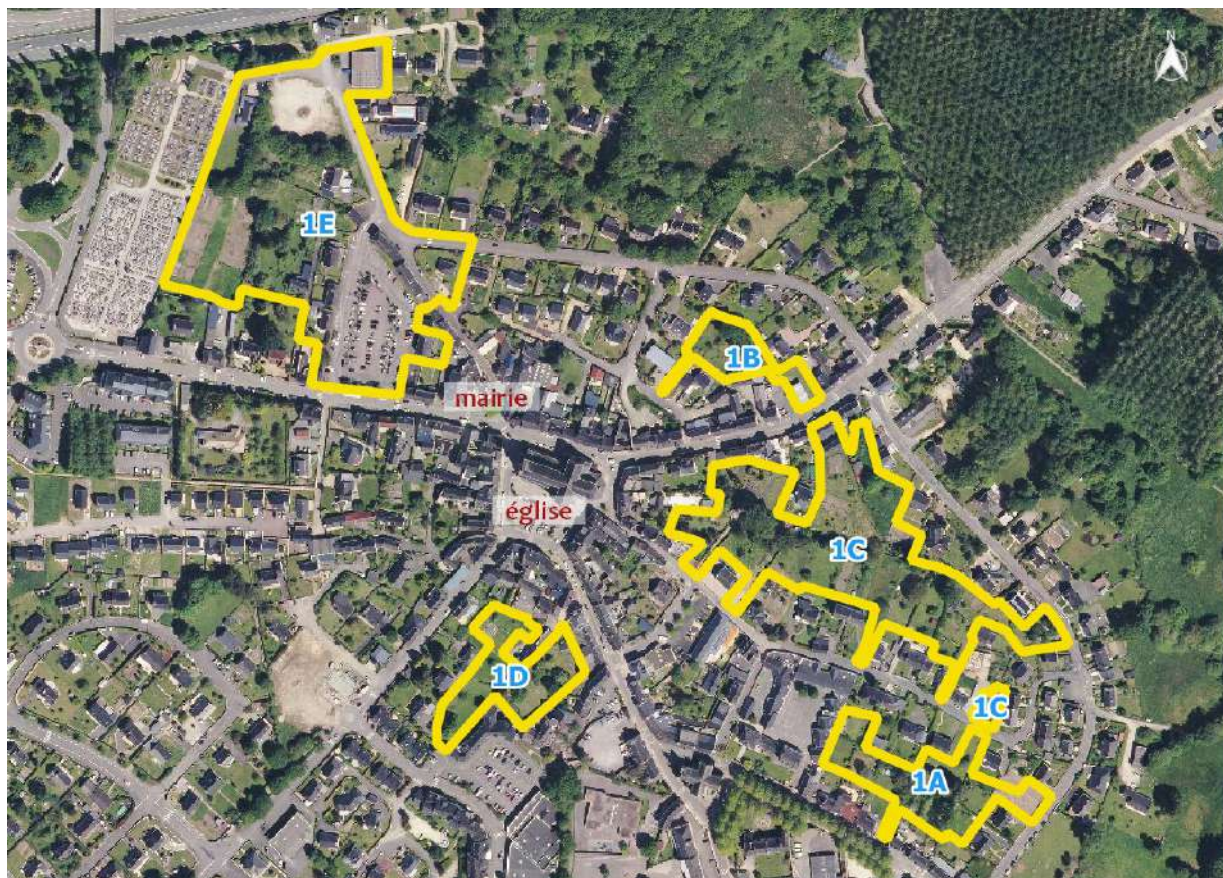
| Superficie totale | Superficie dédiée à l'habitat | Nombre minimum de logements | Nombre minimum de logements locatifs sociaux | Nombre minimum de logements en accession à prix encadré | Densité de logements à l'hectare |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|---|----------------------------------|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

## 5. MODIFICATION DE L'OAP 1 « CENTRE-BOURG »

### I. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES

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

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



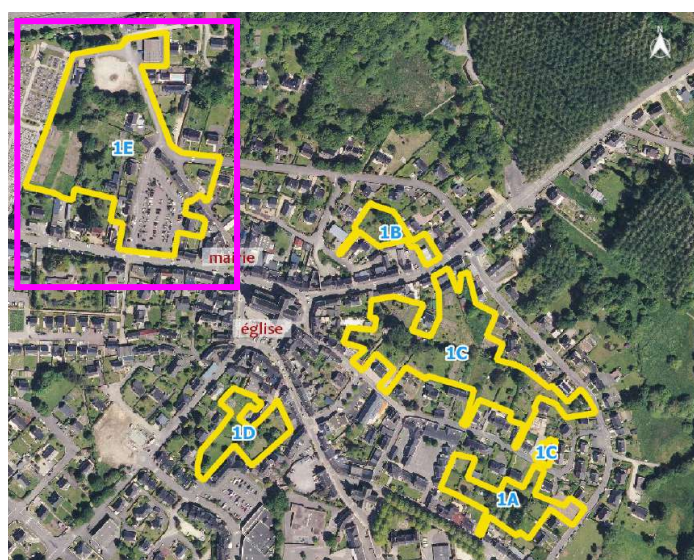
## II. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES ENVISAGÉES

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

- ➔ Le secteur A dans l'ancienne OAP (rectangle bleu, carte 1) a été sorti de la nouvelle OAP globale dans la mesure où les terrains concernés étaient en grande majorité urbanisés, comme le fait apparaître la photo aérienne ci-contre ; dès lors, le maintien d'une OAP sur le secteur ne s'avérait plus nécessaire.
- ➔ Sur les parties A (nouvelle) et B, seul le graphisme est modifié pour s'harmoniser avec les autres secteurs, l'organisation générale ne change pas (voir page suivante) ;
- ➔ La partie 1C (voir cartes page suivante) est modifiée afin de mieux prendre en compte les différentes contraintes rencontrées sur le site (voir plus haut). Parmi ces modifications, on note :
  - Le périmètre de l'OAP est modifié au nord avec l'intégration de deux constructions existantes ;
  - L'ajout de nombreux accès automobiles permettant ainsi une urbanisation progressive ;
  - La densification attendue de l'habitat à l'est de la zone, proche des équipements et services ;
  - La prédominance de l'habitat individuel au sud ;
  - Le maintien du talus planté existant et du cheminement est/ouest, comme frontière végétale entre le haut et le bas du terrain.
- ➔ La partie D a été réorganisée pour tenir compte d'une faisabilité opérationnelle, les secteurs dédiés au collectif ayant été regroupés à l'est et ceux dédiés à l'habitat individuel à l'ouest ;
- ➔ Un secteur E a été ajouté (rectangle rose, carte 2) qui correspond au site à l'est du cimetière dont la modification de zonage est également incluse à la présente procédure de modification (voir détails chapitre 4 du présent rapport).



Carte 1 - OAP centre-bourg PLU 2013



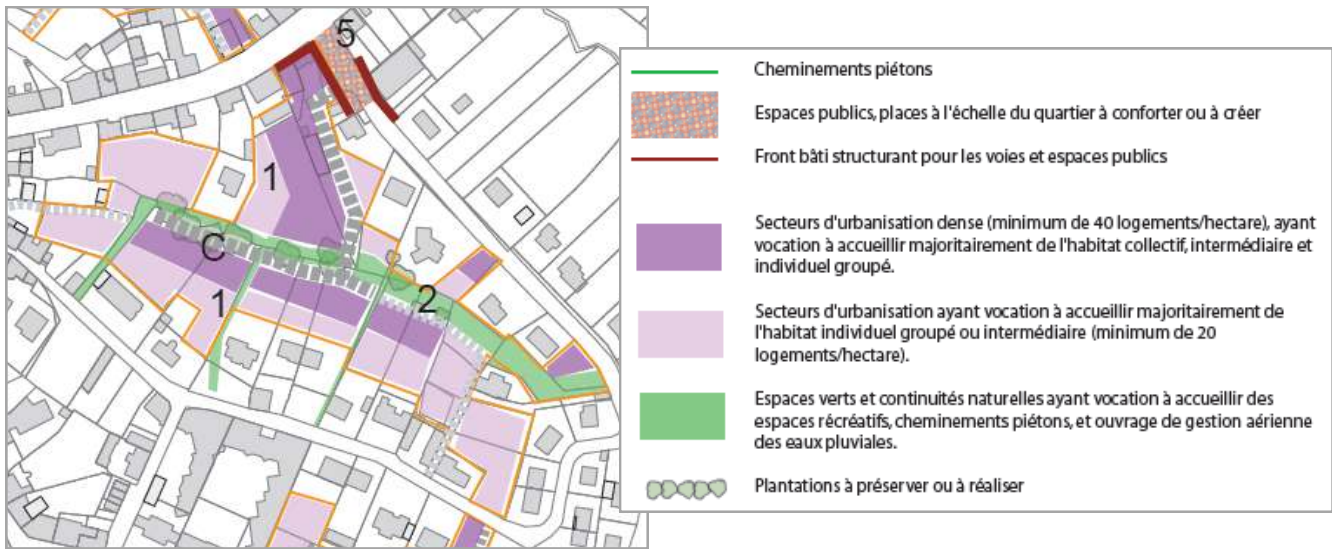
Carte 2 - OAP centre-bourg PLU Modification 1

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

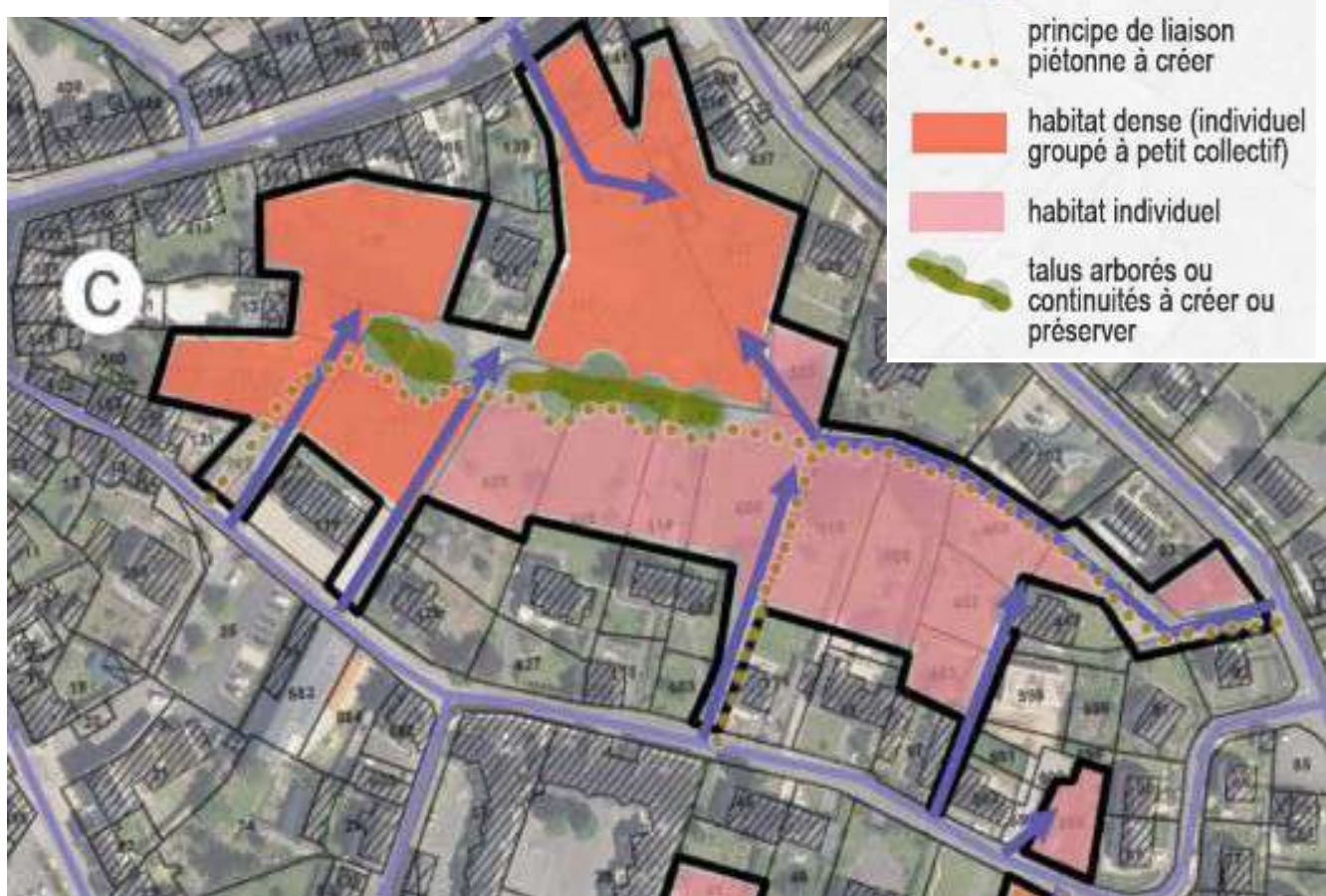
La partie E est pressentie comme pouvant être aménagée la première. En effet, la commune maîtrisant le foncier de ce secteur, elle espère un début des travaux sous 3 à 4 ans et une livraison des logements sous 10 à 13 ans.

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

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

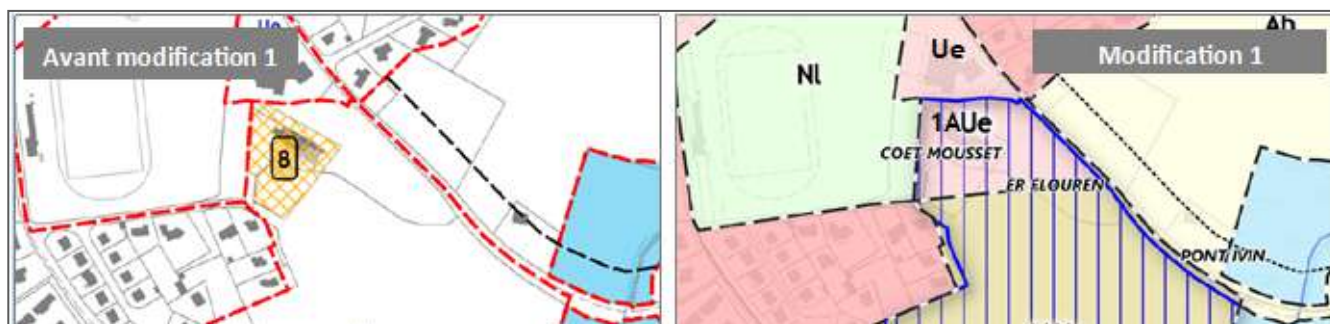


**OAP Centre-bourg - partie C - Modification 1**



## 6. SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

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

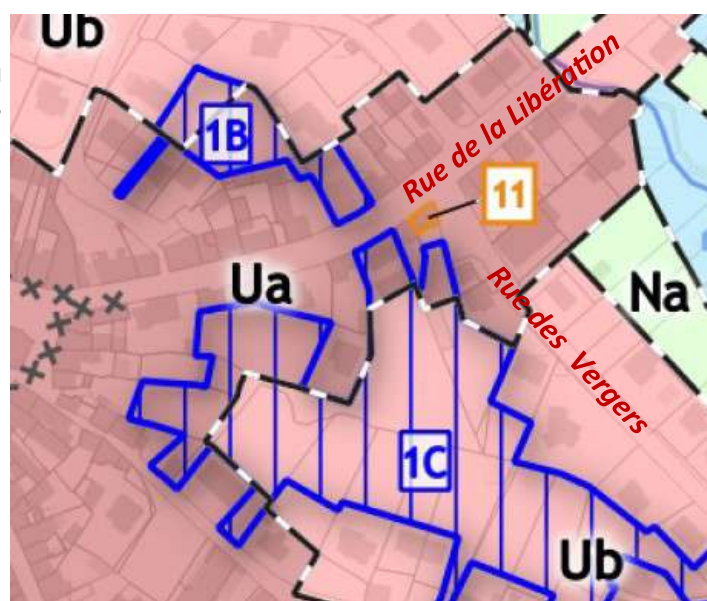


## 7. AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

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

### I. LOCALISATION

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



### II. CARACTÉRISTIQUES

Ce nouvel emplacement réservé a pour destination la réalisation d'un rond-point. Sa superficie s'élève à environ 95 m<sup>2</sup>.

### III. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

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

#### LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES

| Numéro   | Désignation  | Bénéficiaire | Surf. (m <sup>2</sup> ) |
|--|--|--------------|-------------------------|
| <b><u>VOIES ET OUVRAGES PUBLICS (L 123-1-5 8°)</u></b>       |  |              |                         |
| 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                      |
| <b><u>ESPACES VERTS (L 123-1-5 8°)</u></b>                   |  |              |                         |
| 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                   |
| <b><u>INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL (L 123-1-5 8°)</u></b> |  |              |                         |
| 5  | Emplacement pour toilettes publiques à Pont Augan                                  | Commune      | 4 821                   |
| 6  | Emplacement pour équipement public sportif, socioculturel ou de loisirs à Kergonan | Commune      | 7 121                   |
| 7  | Emplacement pour ouvrage de gestion des eaux pluviales à Kergonan                  | Commune      | 424                     |

### 8. AUTRES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 10 logements collectifs ou individuels groupés et/ou équivalent de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En collectif, il est préconisé de favoriser l'implantation des logements sociaux en cage d'escalier complète ou par groupement de 6 logements sociaux.
- 10 lots. L'implantation et la taille des lots mis à la disposition du bailleur doivent garantir la bonne intégration des logements sociaux dans le quartier.

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

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

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

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

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

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

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Page 16** : les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans les marges de recul, notamment le long des voies dites « à grande circulation » comme la RN 24. Cette mention est donc supprimée. Par ailleurs, les possibilités d'extension sont portées de 30% et 30m<sup>2</sup> maximum à 50% et 50 m<sup>2</sup> maximum. De plus, la date d'approbation du premier PLU (18 mars 2013) fixe l'état initial de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière.

### 21. LEXIQUE

#### Marge de recul portée aux documents graphiques

[...]

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

Dans les marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée (~~30~~ 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du ~~présent~~ premier PLU (18 mars 2013) dans la limite de ~~30~~ 50 m<sup>2</sup>) dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

- ➔ Les constructions annexes ne sont plus intégrées à la liste des « autres toitures » dans l'article Ua10.
- ➔ Il est désormais précisé que la hauteur pour le calcul du rapport de proportionnalité est mesurée à partir du terrain fini sous l'emprise de la construction.

## ARTICLE Ua (Ub) 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée:

- à l'égout de toiture pour les toitures à pentes  $\geq 40^\circ$ ,
- 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  $40^\circ$ .

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

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

[...]

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

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

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

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

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

### En tous secteurs 1AU

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 10) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné ;
- ~~la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de constructions annexes à la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol cumulée (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU., sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup>. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.~~

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

## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**Page 62** : comme exposé plus haut, les possibilités d'extension sont portées de 30% et 30m<sup>2</sup> maximum à 50% et 50 m<sup>2</sup> maximum. Ici aussi, la date d'approbation du premier PLU (18 mars 2013) fixe l'état initial de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière. Par ailleurs, les élévations de constructions, qui ne constituent pas d'augmentation de l'emprise au sol, sont désormais autorisées dans les limites imposées par l'article 10 réglementant les hauteurs de bâtiments. La distance entre la construction principale et ses annexes est réduite à 20 mètres. Enfin, la mention « en continuité du bâtiment existant », pouvant créer une difficulté juridique lors de construction d'extension en « L », est elle aussi supprimée.

### AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### En secteurs Aa et Ab

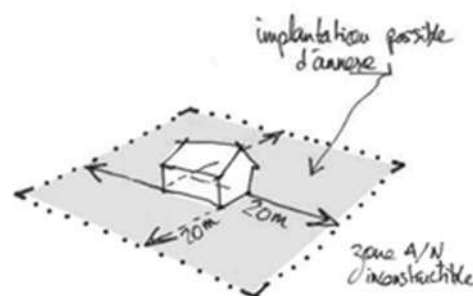
Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

– [...]

- l'extension mesurée des constructions existantes au sein de la zone pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de ~~30~~ 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du ~~présent~~ premier PLU (18 mars 2013) et sans pouvoir dépasser ~~30~~ 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments de l'unité foncière, ~~sans élévation et~~ sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, ~~en continuité de bâtiment existant et~~ sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural ;

À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les constructions annexes, détachées de la construction principale peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise au sol cumulée (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas ~~50 m~~ 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.



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

#### Eaux pluviales

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

**Page 69** : l'extension mesurée des constructions existantes, à l'instar des nouvelles règles dans les zones A et N, est désormais de 50% de l'emprise existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

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

[...]

L'extension mesurée (~~30% de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup>~~) (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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) des constructions existantes abritant des activités artisanales, ou la transformation de ces bâtiments et installations, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

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

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

[...]

L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal et sans que son emprise au sol n'excède 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du ~~présent~~ premier PLU (18 mars 2013) et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**Pages 83 et 89 :** comme en zone agricole, les possibilités d'extension sont portées de 30% et 30m<sup>2</sup> maximum à 50% et 50 m<sup>2</sup> maximum. Ici aussi, la date d'approbation du premier PLU (18 mars 2013) fixe l'état initial de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière. Les élévations de constructions, qui ne constituent pas d'augmentation de l'emprise au sol, sont désormais également autorisées dans les limites imposées par l'article 10 réglementant les hauteurs de bâtiments. La distance entre la construction principale et ses annexes est réduite à 20 mètres. Enfin, la mention « en continuité du bâtiment existant », pouvant créer une difficulté juridique lors de construction d'extension en « L », est elle aussi supprimée.

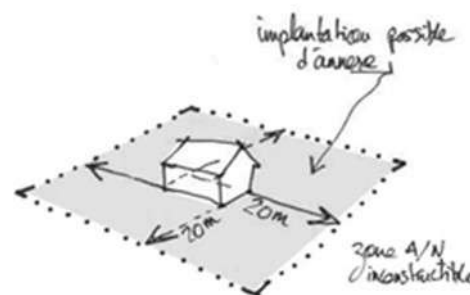
Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

– [...]

– l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, ~~sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant~~, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : ~~30~~ 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du ~~présent~~ premier PLU (18 mars 2013) et sans pouvoir dépasser ~~30~~ 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les constructions annexes, détachées de la construction principale peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise au sol cumulée (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas ~~50 m~~ 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.



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

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### En secteur Na

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

[...]

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

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

## ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée:

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

[...]




















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

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

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

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

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

|  |  |
|--|--|
|    | AC1_C : Servitude de protection des monuments historiques classés  |
|    | A4 : Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux                       |
|    | I3 : Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz                                  |
|    | I4_A : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique de distribution aérienne                       |
|  | I4_S : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique de distribution souterraine                    |
|  | I4 : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique de transport                                     |
|  | PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunication  |
|  | A4 : Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux                       |
|  | AC1_C : Servitude de protection des monuments classés  |
|  | AS1_e : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection éloignée                           |
|  | AS1_i : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection immédiate                          |
|  | AS1_r : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection rapprochée                         |
|  | EL3 : Servitude de halage et de marchepied   |
|  | I3 : Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz                                  |
|  | PM1_fa : Périmètre de prévention des risques d'inondation - risque faible                                  |
|  | PM1_fo : Périmètre de prévention des risques d'inondation - risque fort                                    |
|  | PM1_m : Périmètre de prévention des risques d'inondation - risque moyen                                    |
|  | PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles |
|  | T1 : Servitude relative aux voies ferrées  |
|  | T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement (s'applique sur toute la commune)             |

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

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

- La RN 24, route « express » 2x2 voies entre Nantes et Brest ;
- La voie ferrée Paris-Quimper.

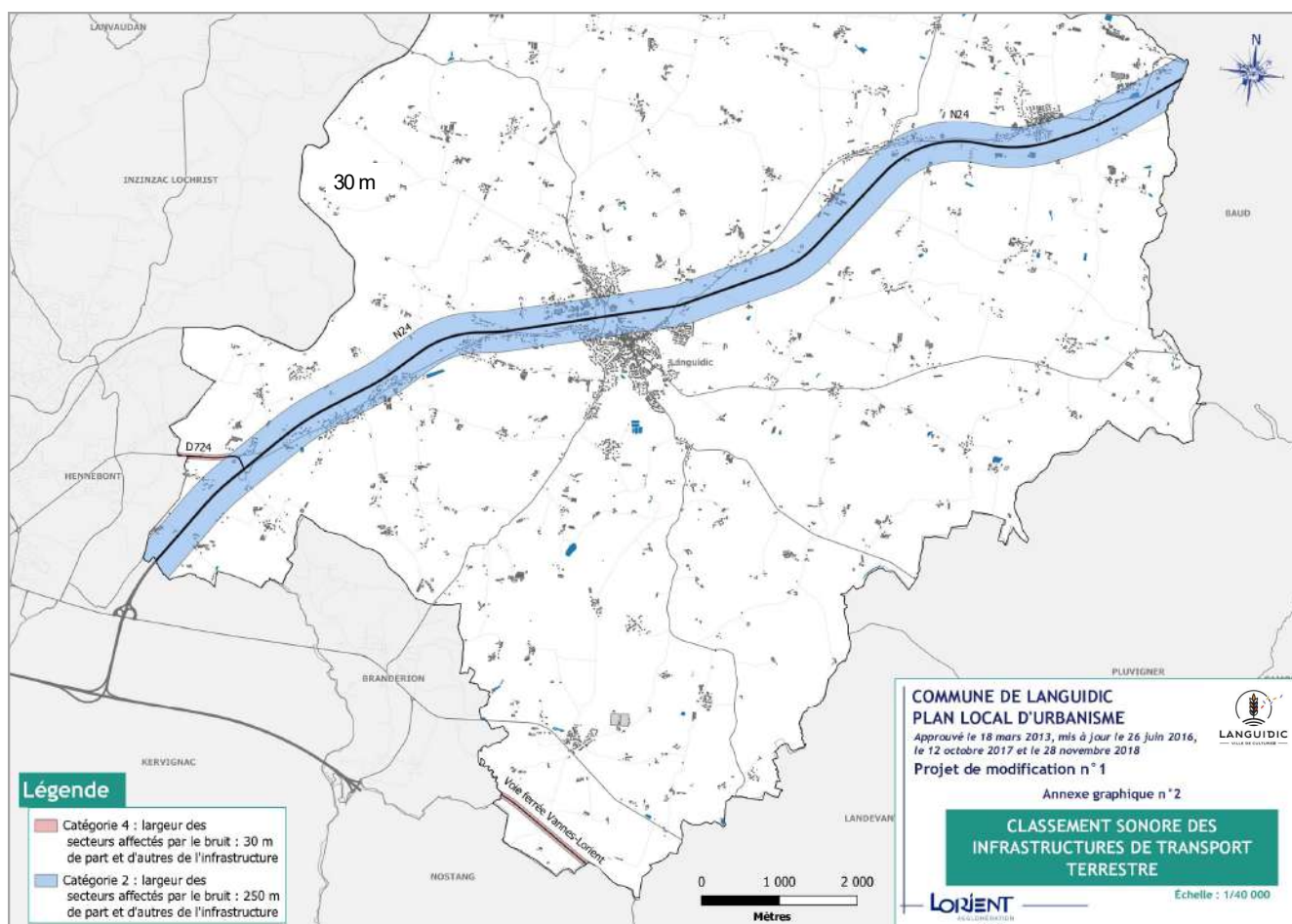
Les alentours de ces deux infrastructures font l'objet de mesures de protection contre les nuisances sonores qu'elles créent. Un plan du classement sonore de ces infrastructures est joint au PLU en vigueur qui fait apparaître des marges de recul figurant les secteurs affectés par le bruit.

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

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

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

La carte ci-dessous est désormais annexée au PLU :



## 11. TABLEAU DES SUPERFICIES

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

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

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

#### Habitat & équipements

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

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

#### Activités

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

#### Les zones naturelles et agricoles

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

# D. COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

## 1. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

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

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

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

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

## 2. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

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

## 3. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

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

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

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

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

## 4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

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

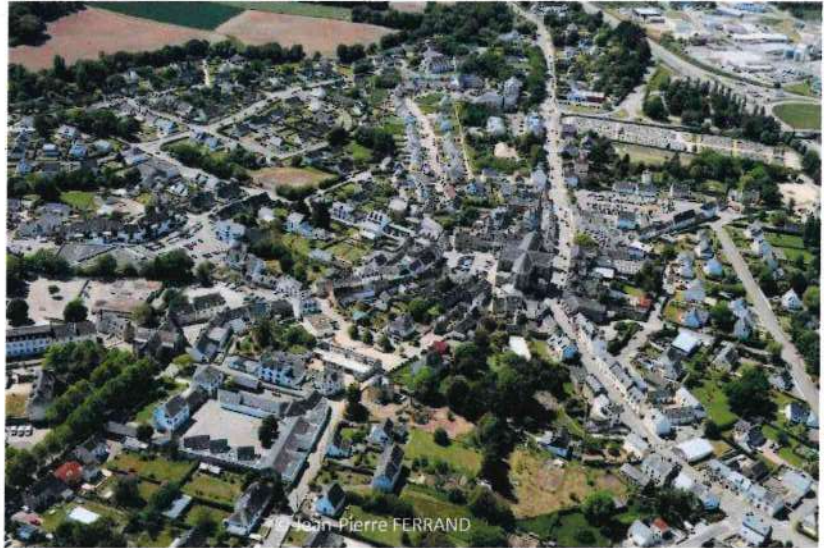
Les OAP (nouvelle et revue) indiquent les objectifs de production et les densités attendues inscrits dans le PLH, à savoir 20% de logements locatifs sociaux, 20% de logements en accession à prix encadré, 40 logements/ha en centralité et 25 logements/ha en extensions urbaines.

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

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



# LANGUIDIC - Plan Local d'Urbanisme



## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Divers points réglementaires

Commune de Languidic

Mairie de Languidic  
2, rue de la mairie  
56440 LANGUIDIC

Téléphone : 02 97 65 19 19  
[www.languidic.fr](http://www.languidic.fr)

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le  
30 juin 2025.

Le Maire,  
**Laurent DUVAL**





# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| <b>I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1</b> .....           | 5  |
| <b>II. CHOIX DE LA PROCÉDURE</b> .....                            | 6  |
| <b>III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS</b> ..... | 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                              |
|----------|--|--|---|
| <b>A</b> | <b>Adaptation du règlement et de l'OAP place Guillaume</b> | Permettre la réalisation d'un projet de construction de 100 à 110 nouveaux logements   | Règlement graphique<br>Règlement écrit<br>OAP |
| <b>B</b> | <b>Adaptation du règlement et de l'OAP à Coët Mousset</b>  | Permettre la réalisation d'un projet de construction de nouveaux logements et d'un EHPAD   | Règlement graphique<br>Règlement écrit<br>OAP |
| <b>C</b> | <b>Adaptation du règlement à Kergonan</b>                  | Permettre la réalisation d'un projet de construction de 21 nouveaux logements  | Règlement écrit                               |
| <b>D</b> | <b>Évolution du zonage à Kerlavarec</b>                    | Permettre l'implantation de serres agricoles   | Règlement graphique                           |
| <b>E</b> | <b>Évolution du zonage à Lanveur</b>                       | Permettre la réalisation d'un projet de logements et d'une crèche  | Règlement graphique                           |
| <b>F</b> | <b>Mise en compatibilité avec le PLH 2024-2029</b>         | Mettre en compatibilité le PLU avec le nouveau Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération                               | Règlement écrit                               |
| <b>G</b> | <b>Création d'un règlement graphique annexe</b>            | Localiser les éléments de patrimoine à protéger tels que mentionnés dans l'article 8 des Dispositions générales du règlement écrit | Règlement graphique annexe                    |
| <b>H</b> | <b>Autres modifications réglementaires</b>                 | Faciliter l'installation de panneaux PV en toiture   | Règlement écrit                               |
| <b>J</b> | <b>Mise à jour des annexes</b>                             | Mise à jour des SUP, du DPU, des SIS<br>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 :

- o Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- o Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière ;
- o 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 simplifiée 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.

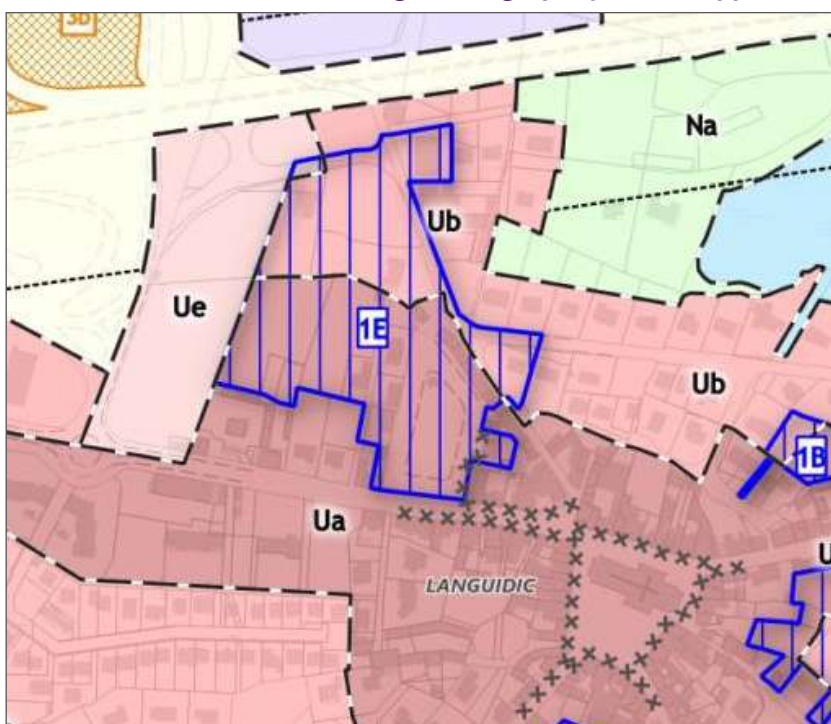
La précédente modification de PLU, approuvée le 28 février 2022, avait intégré une nouvelle OAP place Guillaume, place déjà destinée à la construction de logements et d'activités compatibles. Le projet ayant évolué et étant plus abouti aujourd'hui, il est proposé de modifier les orientations d'aménagement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



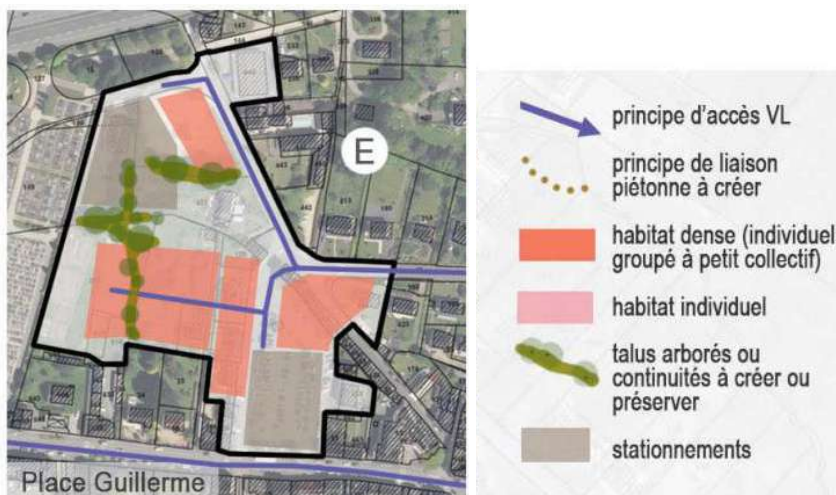
Extrait du règlement graphique - PLU opposable



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 Guillaume 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.

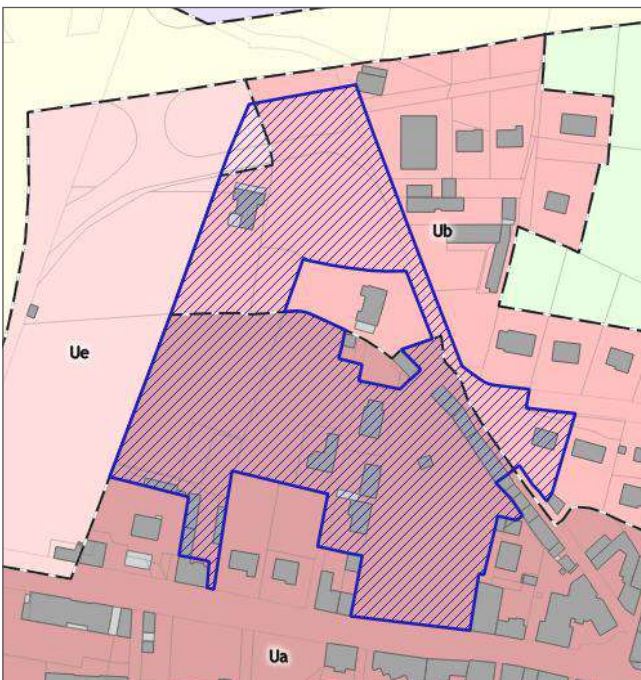
Le projet prendra en compte la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) et l'arrosage raisonné des plantations. Sont prévues des noues peu profondes tout le long des espaces publics.



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

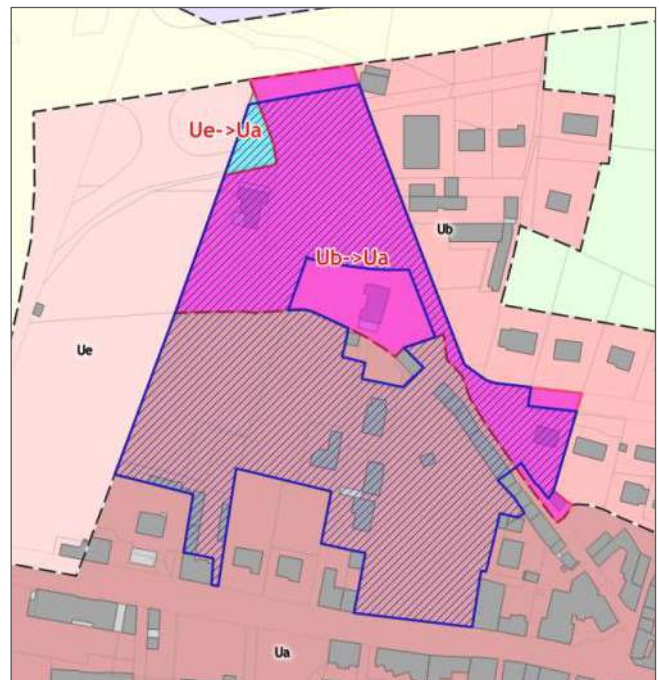
Le projet prévoit aujourd'hui de s'étendre sur une emprise légèrement différente à celle de l'OAP actuelle (hachurée bleue sur l'extrait du règlement graphique ci-dessous) qui se trouve être concernée par trois zonages du PLU : Ua, Ub et Ue. Compte-tenu du nombre relativement élevé de logements prévus, 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



Ainsi, ce sont environ 11 500 m<sup>2</sup> qui viennent augmenter la superficie de la zone Ua, la portant à 18,48 ha (voir détails dans le tableau des superficies page 23)

### Zonages proposés - MS1



-  Zonage **Ue** vers zonage **Ua** (environ 500 m<sup>2</sup>)
-  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.

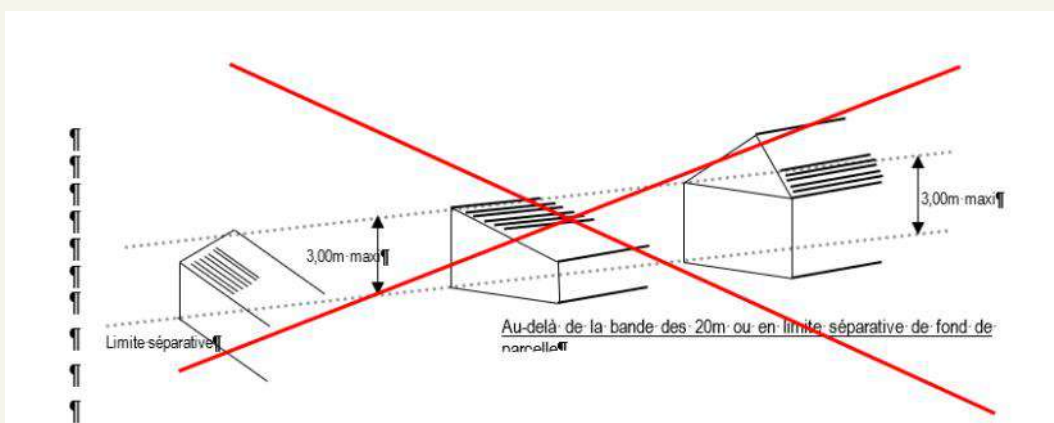
### ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

~~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'accôle 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'accôle 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  $\geq 40^\circ$ ,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes  $< 40^\circ$ , toitures terrasses, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit:


| SECTEUR | ÉGOUT DE TOITURE         | SOMMET                  |
|---------|--------------------------|-------------------------|
| Ua      | <del>11,20</del> 12,00 m | <del>3,00</del> 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

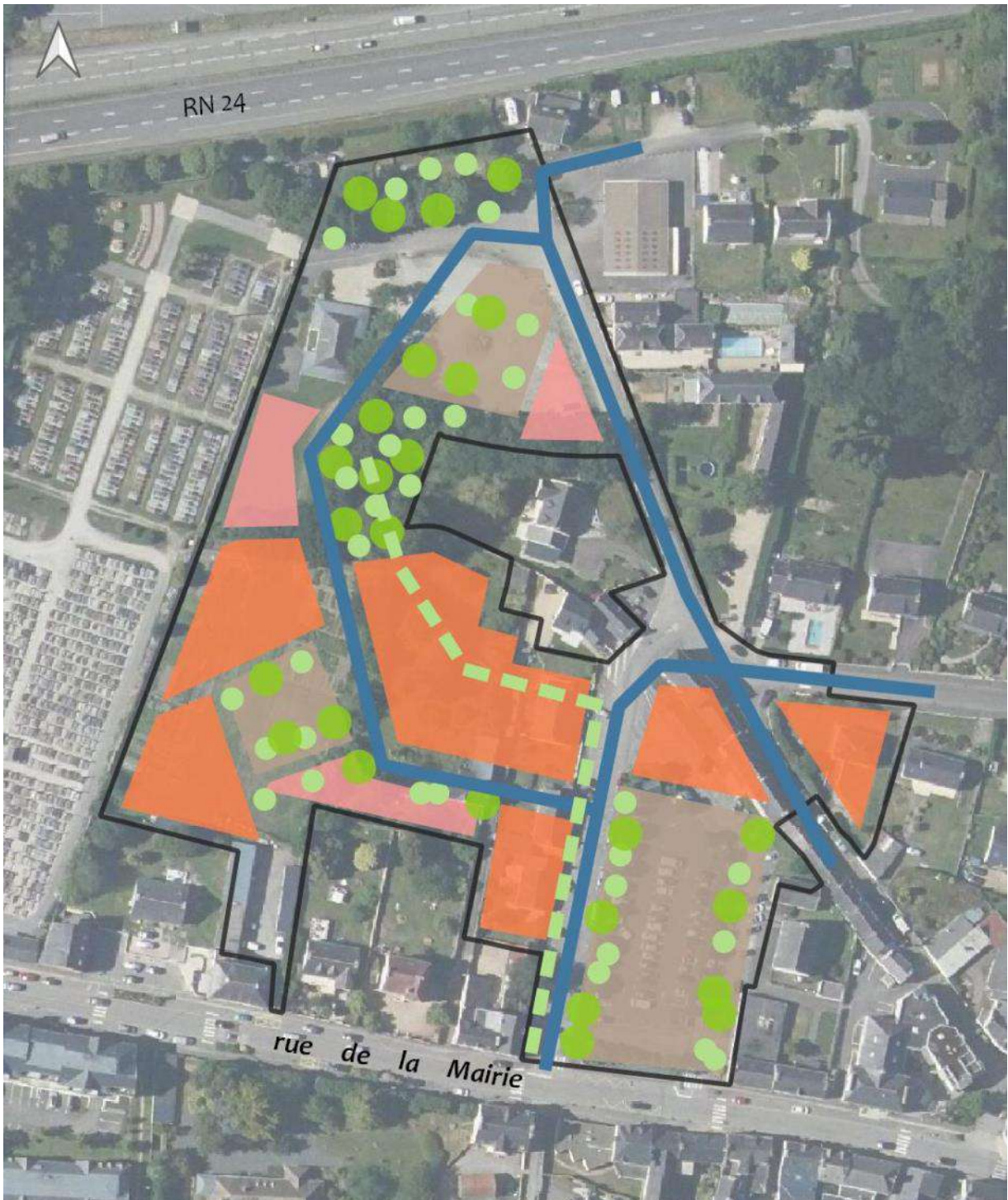
Les espaces contraints des îlots du bourg ne peuvent accueillir des voies importantes. À l'image des secteurs anciens, on devra donc limiter le gabarit des voies au strict minimum nécessaire pour assurer la desserte des maisons et la sécurité incendie. Ces gabarits réduits (3,00 m par exemple) supposent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

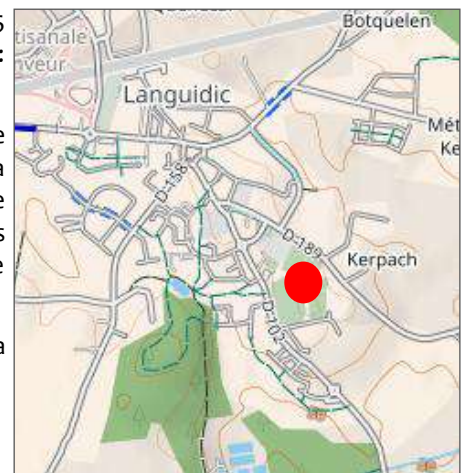
### 1. PRÉSENTATION DU PROJET

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.

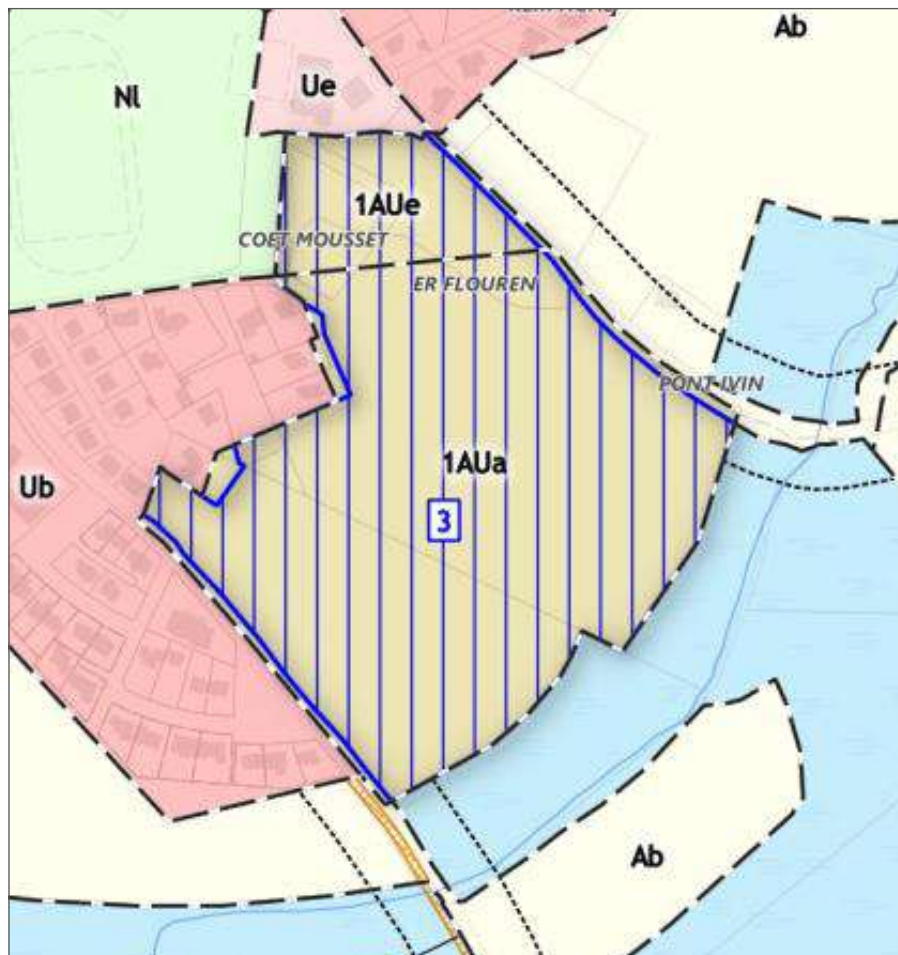
Le secteur, qui se situe au sud du bourg, fait partie aujourd'hui du zonage 1AU, lui-même divisé en deux parties, la partie 1AUe étant destinée à la réalisation de la salle de sports et ses abords, la partie 1AUa, d'une superficie d'environ 7,37 ha, étant, quant à lui, réservée à l'habitat et aux activités 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

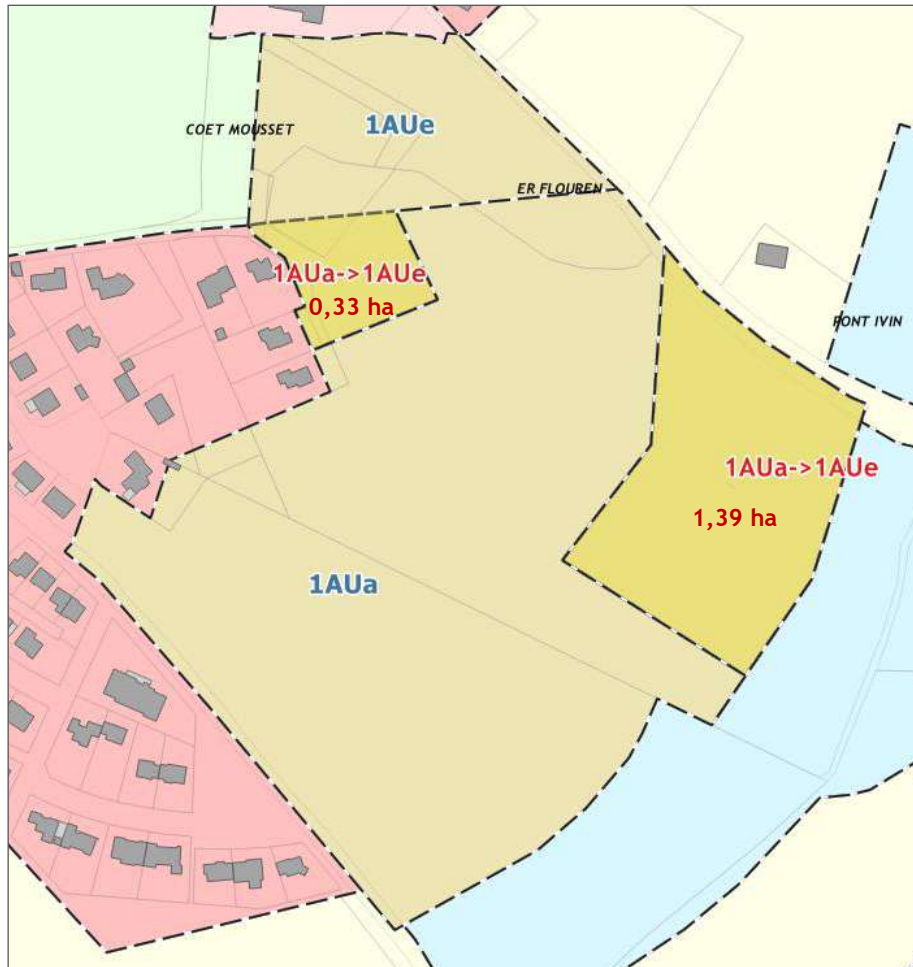


## 2. LES ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT ET DE L'OAP ENVISAGÉES

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  $\geq 40^\circ$ ,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes  $< 40^\circ$ , toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

| SECTEUR     | ÉGOUT DE TOITURE                 | SOMMET                  |
|-------------|----------------------------------|-------------------------|
| 1AUa - 1AUk | <del>8,20</del> 9,00 m           | <del>7,70</del> 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   |
|---|--|
| <b>HABITAT</b>  |  |
| Habitat collectif :   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher<br/>Dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles</li> <li>- 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> |
| Habitat individuel  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places</li> <li>- 1 place banalisée pour <del>3</del> 5 lots en lotissement</li> </ul>  |
| 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

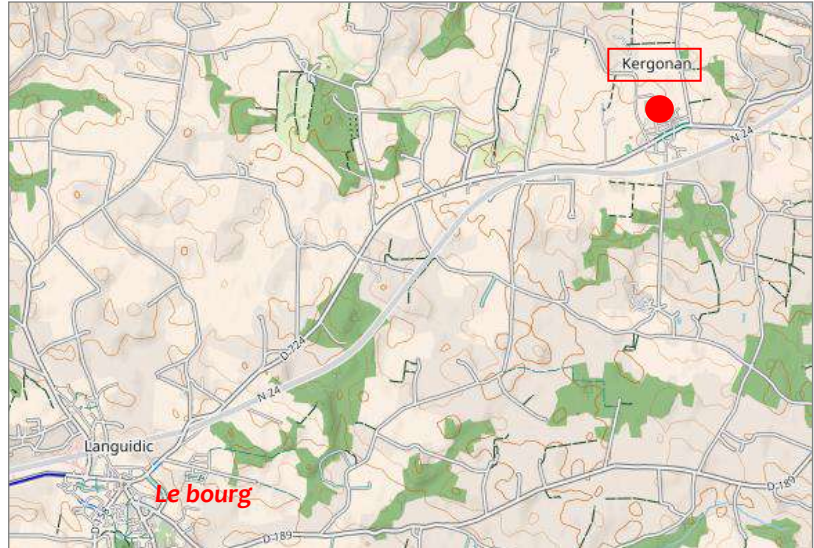
## C. ADAPTATION DU RÈGLEMENT À KERGONAN

### 1. PRÉSENTATION DU PROJET

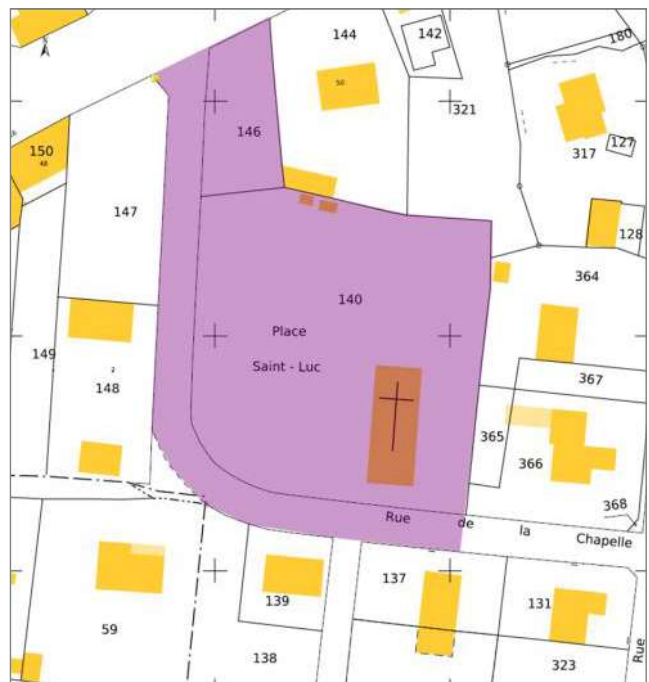
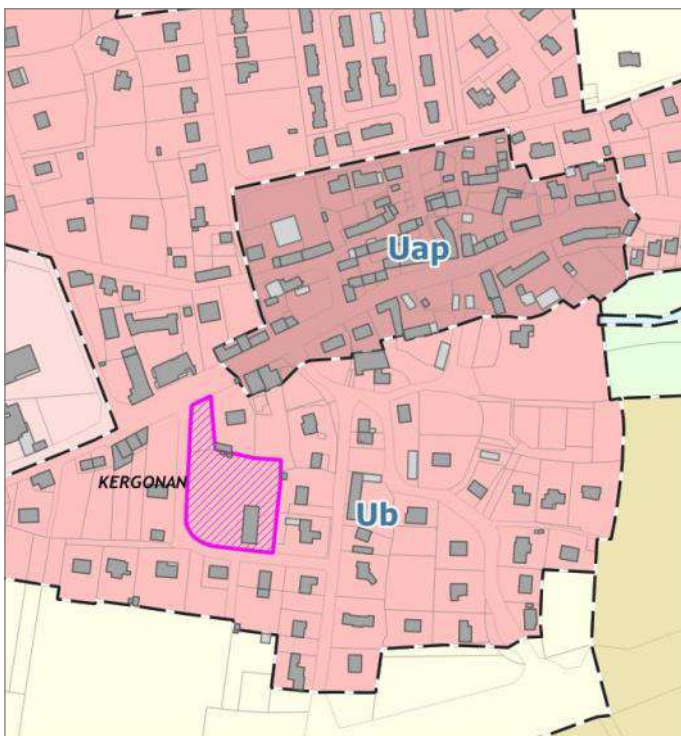
La commune a en projet le réaménagement de la place St-Luc à Kergonan.

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



Chapelle et place St Luc - Kergonan

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 A146 et A140, présente une superficie d'environ 4 300 m<sup>2</sup>. 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 ».



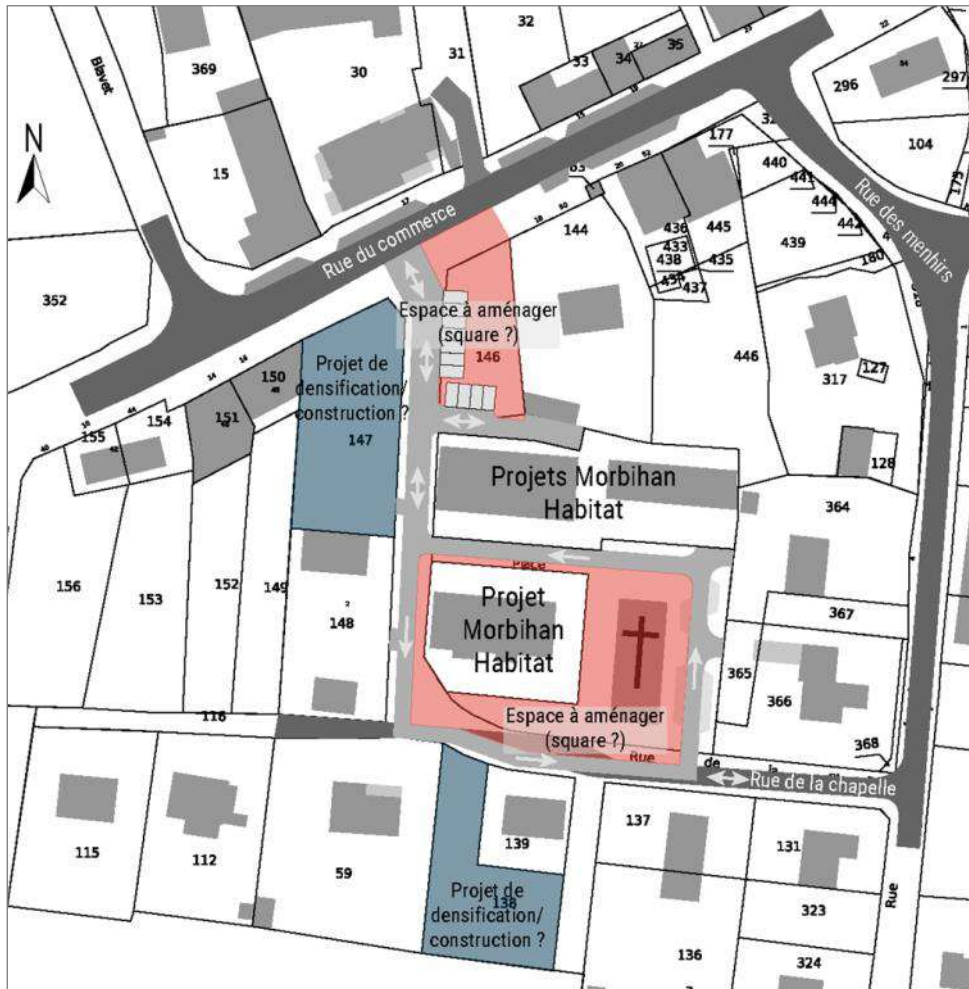
© Google Street View

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

- 4 maisons individuelles de 80 m<sup>2</sup> 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  $\geq 40^\circ$
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes  $< 40^\circ$ , toitures terrasses, éléments de liaison ...)

est fixée comme suit :

| SECTEUR | ÉGOUT DE TOITURE       | SOMMET |
|---------|------------------------|--------|
| Ub      | <del>8,20</del> 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  $e \geq f/2$  (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  $40^\circ$ .

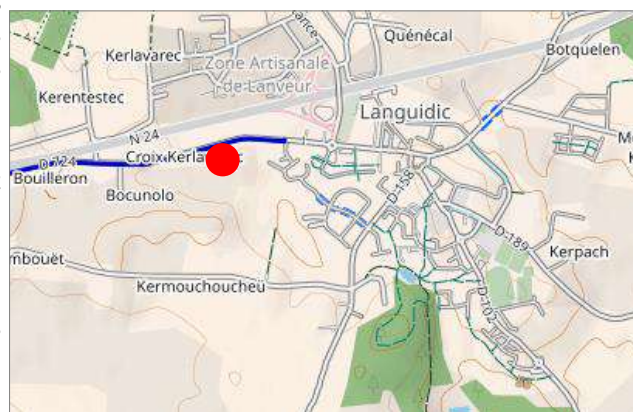
## D. ÉVOLUTION DU ZONAGE À LA CROIX DE KERLAVAREC

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 toute 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.

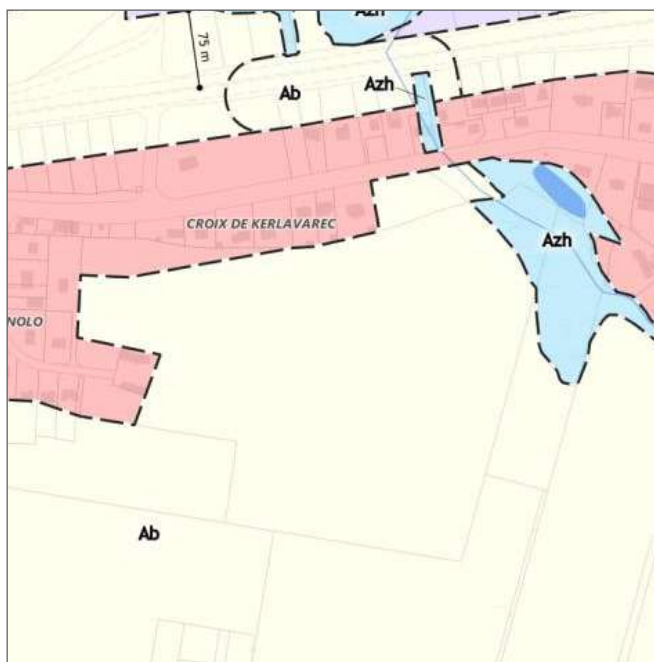
Afin d'autoriser l'implantation de serres agricoles nécessaires à la pratique de l'activité, il est proposé de modifier ce zonage Ab en Aa sur une superficie d'environ 10 ha.

**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**



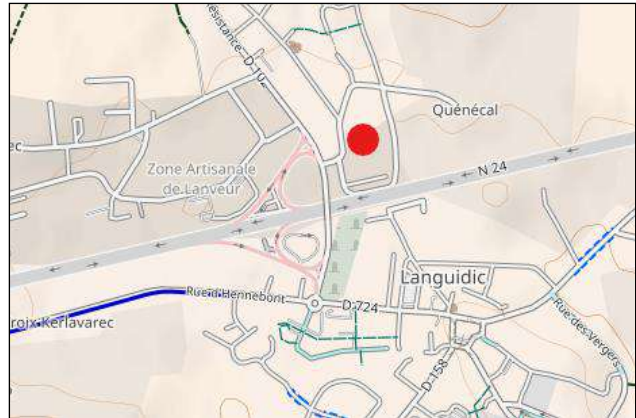
## E. ÉVOLUTION DU ZONAGE À LANVEUR

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 m<sup>2</sup>. 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.

Lanveur - Situation



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 :

| Légende   |  |
|---|--|
| <b>Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre du L151-19</b> | <b>Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23</b> |
| ★ Immeuble intéressant  | — Talus ou haie remarquable à préserver  |
| 🏠 Secteur bâti à protéger   | <b>Autres :</b>  |
| <b>Petit patrimoine :</b>   | — Cours d'eau  |
| ■ Patrimoine religieux  | ■ Plan d'eau   |
| ■ Patrimoine architectural  |  |
| ■ Patrimoine lié à l'eau  |  |
| ■ Ecluse  |  |
| ■ Patrimoine archéologique  |  |

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 m<sup>2</sup> 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 5m <sup>2</sup> ,<br>+ 1 emplacement par T1 ou T2<br>+ 2 emplacements par T3 ou plus grand<br><br>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 5m <sup>2</sup> d'espace de stationnement total.   |
| Commerces et activités de service                              | Artisanat et commerce de détail<br>Activités de service avec accueil d'une clientèle,<br>Restauration, cinéma  | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment<br><br>Les parkings de plus de 200 m <sup>2</sup> 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 5m <sup>2</sup> d'espace de stationnement total.   |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics            | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,<br>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,<br>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment<br>+ 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment   |
|  | Salles d'art et de spectacles<br>Équipements 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,<br>Industrie,<br>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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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                     | <b>1 299.84</b>  | 18.70            | <b>1 299.84</b>  |
| Nv           | 0.82                      |                  | 0.82             |                  |
| Nzh          | 193.61                    |                  | 193.61           |                  |
| Aa           | <b>7 328.13</b>           |                  | <b>7 338.08</b>  |                  |
| Ab           | <b>465.86</b>             |                  | <b>455.91</b>    |                  |
| Ah           | 61.16                     | <b>8 899.06</b>  | 61.16            | <b>8 899.06</b>  |
| Ahp          | 32.68                     |                  | 32.68            |                  |
| Ar           | 10.93                     |                  | 10.93            |                  |
| Azh          | 1 000.30                  |                  | 1 000.30         |                  |
| Ua           | <b>17.31</b>              |                  | <b>18.48</b>     |                  |
| Uap          | 3.05                      |                  | 3.05             |                  |
| Ub           | <b>183.52</b>             |                  | <b>182.96</b>    |                  |
| Ubp          | 5.58                      | <b>306.16</b>    | 5.58             | <b>306.16</b>    |
| Ue           | <b>11.91</b>              |                  | <b>11.86</b>     |                  |
| Uel          | 4.10                      |                  | 4.10             |                  |
| Ui           | <b>80.69</b>              |                  | <b>80.13</b>     |                  |
| 1AUa         | <b>7.37</b>               |                  | <b>5.66</b>      |                  |
| 1AUe         | <b>3.17</b>               |                  | <b>4.88</b>      |                  |
| 1AUi         | 3.54                      | <b>15.09</b>     | 3.54             | <b>15.09</b>     |
| 1AUk         | 1.01                      |                  | 1.01             |                  |
| 2AU          | 8.25                      | <b>47.52</b>     | 8.25             | <b>47.52</b>     |
| 2AUi         | 39.27                     |                  | 39.27            |                  |
| <b>TOTAL</b> | <b>10 567.67</b>          | <b>10 567.67</b> | <b>10 567.67</b> | <b>10 567.67</b> |

## 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](http://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 |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <a href="#">SSP00010530101</a><br>🔗 | 56SIS02804                  | Ancienne décharge de Kerhern-Liven | KERHERN-LIVEN      | 56440 LANGUIDIC    |
| <a href="#">SSP00021870101</a><br>🔗 | 56SIS04198                  | Ancienne décharge de Kermavic      | KERMAVIC           | 56440 LANGUIDIC    |
| <a href="#">SSP00021890101</a><br>🔗 | 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 Guillaume, 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 :

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