



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (ADDITIF)

Divers points réglementaires

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le
XX xxx 2025

Le Maire,
Laurent DUVAL

Commune de Languidic

Mairie de Languidic
2, rue de la mairie
56440 LANGUIDIC

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

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.

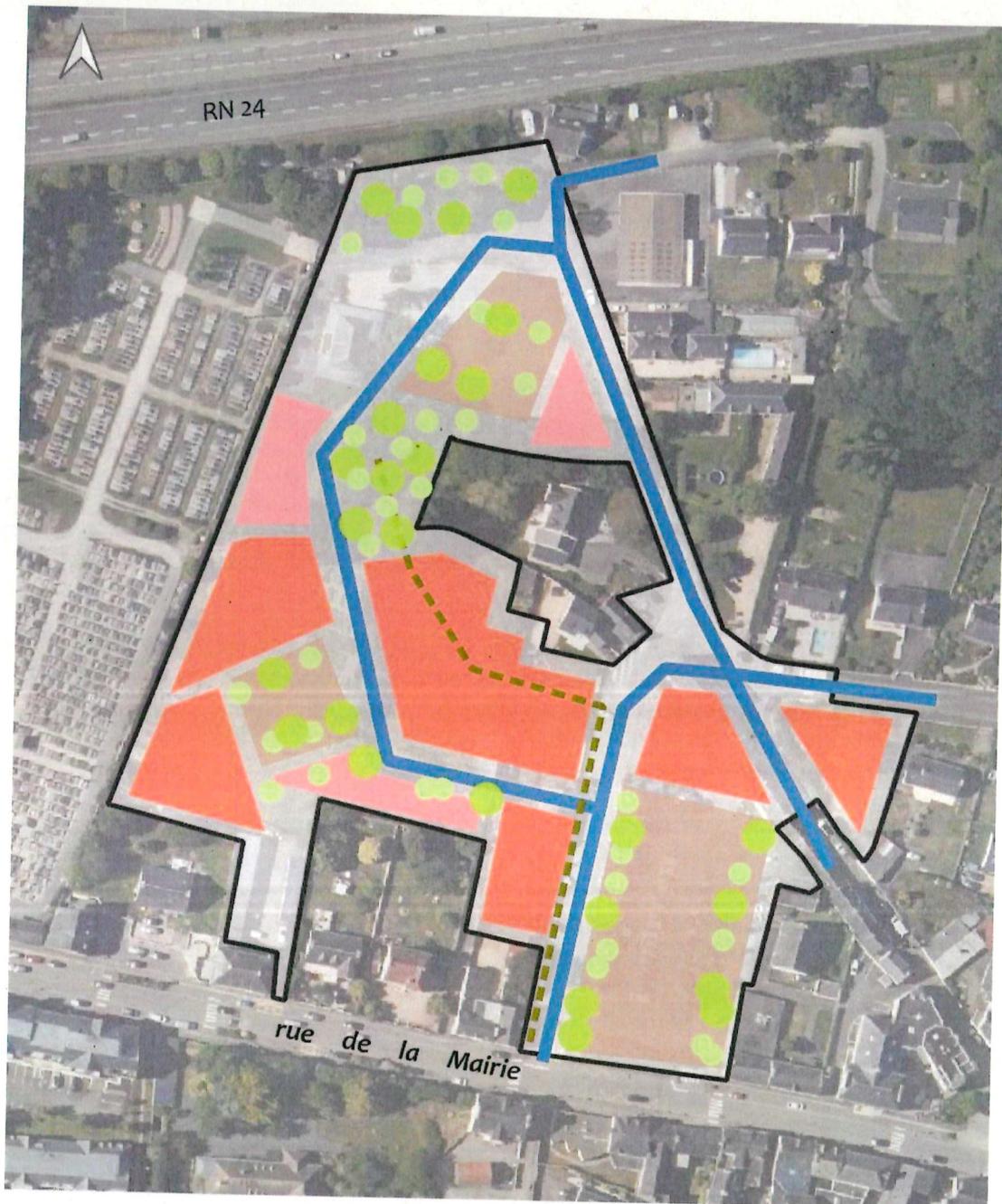
4. Hiérarchisation des voiries

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.

5. Structuration des espaces publics majeurs par des immeubles collectifs R+2+C ou attique ou maisons R+1+C.

Le schéma prévoit que se structurent des places urbaines qui permettent de les mettre en évidence. On veillera à ce que les constructions situées aux abords de ces places permettent de les cadrer (hauteur des constructions et implantations). On y positionnera donc de manière préférentielle les programmes de logements collectifs et intermédiaires prévus dans le Programme Local de l'Habitat.

PLACE GUILLERME



Accès principaux

-  dessertes automobiles
-  voies piétons/cyclistes

Zones à aménager

-  habitat dense (collectif ou intermédiaire)
-  habitat individuel
-  parking

Végétation à planter ou à conserver

-  -
-  -

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

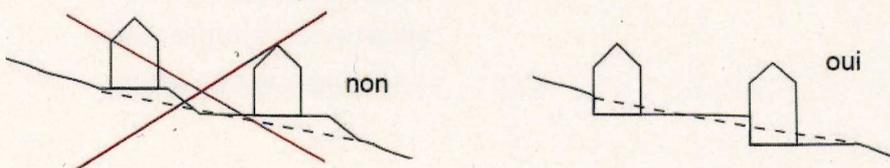
Afin de préserver la trame bocagère présente au nord le long de la voie, les constructions devront observer un recul permettant de créer une continuité naturelle entre le secteur du stade et l'espace naturel. Un autre corridor naturel sera aussi préservé au cœur de la zone. Ces continuités pourront être 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 .



COËT MOUSSET



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