Locqueltas

Conseil municipal
Bilan de concertation et arrêt du PLU

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Phase 4 : Phase administrative

Locqueltas

19 mai 2025

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay environnement

Le Plan Local d'Urbanisme

Plan

Un projet de territoire qui planifie, c'est-à-dire qui prévoit l'aménagement du territoire et l'urbanisation à l'horizon 2036.

Local

Sur le territoire de la commune de Locqueltas.

d'Urbanisme

Un projet de territoire qui intègre l'ensemble des thématiques de l'aménagement : habitat, patrimoine, paysage, tourisme et loisirs, agriculture et forêt, équipements, transports, développement économique, biodiversité, ressources naturelles, etc.

PLU approuvé en décembre 2013 – modifié en novembre 2020

=> Nécessité de le réviser pour :

- prendre en compte les évolutions réglementaires

- définir le développement de la commune

Annulation du SCoT GMVA

Le SCoT de GMVA a été annulé par la Cour Administrative d'Appel de Nantes

Conséquences pour le projet de PLU de Locqueltas :

- Modification technique des pièces du PLU pour retirer la référence au SCoT de GMVA et justifications du projet par rapport aux documents supra-communaux tels que le SRADDET

- Extension de l'urbanisation soumise à validation par le Préfet après consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :
    - zone AU à Lennion
    - zone Ae à Kérizac
    - Nl l'étang à Pont-Berthois)

- Un délai avant l'entrée en vigueur du PLU : 1 mois de contrôle de légalité du Préfet après l'approbation en conseil municipal

Le calendrier

Diagnostic (5 mois)

Diagnostic

Etat des lieux (terrain, synthèse des études, investigations complémentaires…)

Etat initial de l'environnement

Synthèse des atouts et contraintes, marges de manœuvre

Mars 2023

PADD (4 mois)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Etabli à partir de scénarios

Exprime le projet politique du territoire

Enonce les objectifs retenus

Fin 2023

Traduction réglementaire (11 mois)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zonage

Règlement écrit

Traduction des objectifs du PADD

Mars 2025

Phase administrative (8 mois)

Formalisation du dossier de PLU

Arrêt du projet de PLU et bilan de concertation

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Enquête publique

Approbation

Fin 2025

Concertation tout au long de la procédure

Programme

→ Bilan de la concertation

→ Arrêt du PLU :
- Synthèse du PADD de Locqueltas
- Traduction règlementaire

→ La suite de la procédure

Locqueltas

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Bilan de concertation

Bilan de concertation

Extrait de la délibération de prescription de la révision du PLU, qui définit les modalités de concertation avec la population

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. Les modalités de cette concertation s'appuieront sur les éléments suivants :

➢ Information régulière sur l'état d'avancement de la procédure dans les supports de communication de la commune (bulletin municipal, site internet de la commune) ;

➢ Ouverture et mise à disposition du public d'un registre permettant aux habitants et à toute personne concernée d'exprimer ses observations jusqu'à l'arrêt du projet et au bilan de concertation ;

➢ Organisation d'au moins deux réunions publiques (des avis dans la presse locale et sur les supports d'information de la commune préciseront l'objet, les lieux, dates et heures des réunions) permettant à chacun d'être informé sur le projet en cours d'élaboration ;

➢ Organisation d'une exposition évolutive. Cette exposition présentera les principaux éléments du projet de développement, puis la traduction règlementaire du projet accompagné des documents règlementaires constitutifs du dossier de PLU.

Bilan de concertation

Information régulière sur l'état d'avancement de la procédure dans les supports de communication de la commune (bulletin municipal, lettre d'information, site internet)

4articles dans le bulletin municipal et 1 dans « Le Locqueltas c'est vous »

- Bulletin municipal #01 (page 16) – Janvier 2023 – Début de procédure de PLU
- Bulletin municipal #02 (page 7) – Juillet 2023 – Présentation de la procédure du PLU
- Bulletin municipal #03 (page 10) – Janvier 2024 – Etat de la procédure et invitation à la présentation du PADD en réunion publique
- Le Locqueltas c'est vous #3 (page 3) – Avril 2024 – Etat de la procédure et invitation à la future réunion publique
- Bulletin municipal #05 (page 8 et 9) – Janvier 2025 – Finalisation de la procédure et invitation à la réunion publique pour la présentation du projet de PLU

1 mail envoyé le 29 janvier 2025 pour informer de la réunion publique

Bilan de concertation

Information régulière sur l'état d'avancement de la procédure dans les supports de communication de la commune (bulletin municipal, lettre d'information, site internet)

Réseaux sociaux – Facebook de la commune

- 27 septembre 2023 : réunion publique du 29 septembre 2023 – présentation du diagnostic
- 13 mars et 16 mars 2024 : réunion publique du 16 mars 2024 – présentation du PADD
- 19 et 27 mars 2024 - débat du PADD en conseil municipal
- 2 janvier 2025 et 2 février 2025 : Réunion publique du 1er févier 2025 – présentation de la traduction réglementaire (zonage, OAP, règlement écrit)

Site internet de la commune

- https://www.locqueltas.fr/le-plan-local-durbanisme-plu-de-locqueltas
- Plusieurs rubriques : la révision, les documents à télécharger, supports et compte rendu des réunions publiques, etc.

Bilan de concertation

Ouverture et mise a disposition du public d'un registre permettant aux habitants et a toute personne concernée d'exprimer ses observations jusqu'a l'arrêt du projet et au bilan de concertation

- Registre disponible à l'accueil de la Mairie, depuis le début de la procédure (novembre 2022)
- 12 demandes formulées (changement de destination, demande de constructibilité, prise en compte des séismes, problématique de circulation)

Bilan de concertation

Organisation d'au moins deux réunions publiques (des avis dans la presse locale et sur les supports d'information de la commune préciseront l'objet, les lieux, dates et heures des réunions) permettant à chacun d'être informé sur le projet en cours de la révision du PLU

Réunions publiques

- 29 septembre 2023 : présentation du diagnostic (environ 20 personnes)
- 16 mars 2024 : présentation du PADD (environ 20 personnes)
- 1er février 2025 : présentation de la traduction réglementaire (environ 60 personnes)

16 mars 2024

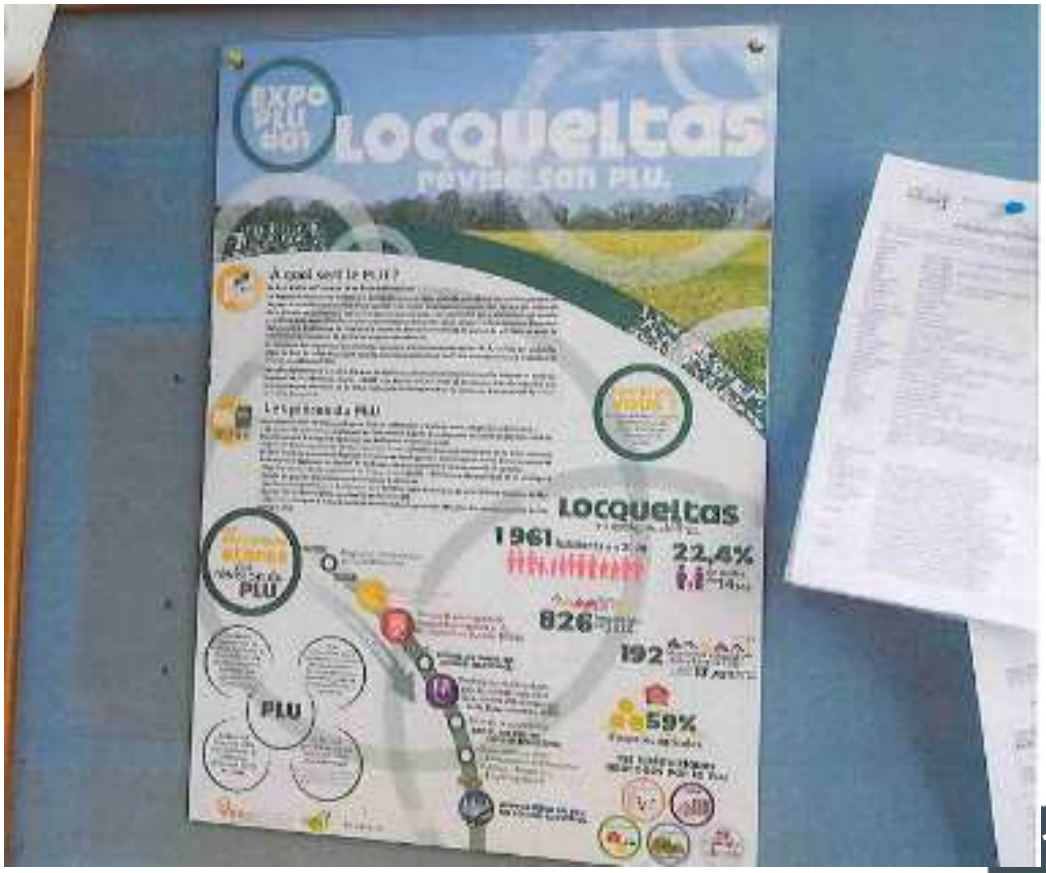
1er février 2025

Bilan de concertation

Organisation d'une exposition évolutive. cette exposition présentera les principaux éléments de la procédure de révision du plu, des constats issus du diagnostic territorial, du projet de développement, puis la traduction règlementaire du projet accompagne des documents règlementaires constitutifs du dossier de PLU

Expositions

- 1 – La présentation du PLU et quelques chiffres sur le diagnostic,
- 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- 3 – La phase réglementaire.



Modalités complémentaires

Articles dans les journaux locaux

- De nombreux articles de presse tout au long de la procédure

6 | Le Télégramme

CHEZ VOUS

LOCQUELTAS

La Plan local d'urbanisme, un défi pour la commune

Lundi 12 septembre au soir, s'est tenu le conseil municipal de Locqueltas. Au programme, un point sur la révision du plan local d'urbanisme.

Les conseillers ont eu un conseil municipal de rentrée à l'ordre du jour assez chargé, avec en ouverture l'accueil de Sandrine Laborde de GMVA.

Le conseil municipal de rentrée s'est ouvert lundi 12 septembre au soir à Locqueltas, sur une intervention de Sandrine Laborde de GMVA (chargée d'études Aménagement et Planification à l'agglo) sur la thématique de la loi « Climat et résilience », applicable dans toutes les collectivités. L'objectif est « zéro artificialisation nette » des sols et les impacts induits notamment sur le plan local d'urbanisme. Les élus ont ensuite accueilli Joël Rogue, nouveau conseiller suite à la démission d'Angélique Yannic. Ils ont revu dans la foulée la composition des commissions. Michel Le Roch, premier adjoint, a tenu à « remercier publiquement Angélique pour son engagement et pour avoir pris des responsabilités en s'occupant de la communication et du renouvellement du logo ».

« Assurer un urbanisme maîtrisé »

« C'est le gros chantier des trois ans à venir », souligne le maire Michel Guernevé. Cette révision est rendue indispensable pour l'acquisition foncière de Kérobin 2. « La révision du Plu constitue pour la commune une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen terme, afin d'assurer un urbanisme maîtrisé.

Il convient également d'y intégrer les enjeux du développement durable, la loi Climat et Résilience ainsi que la révision du Plan de référencement urbain, qui permet de zoomer sur des secteurs spécifiques de la commune », poursuit le maire.

La commune a conventionné avec GMVA afin d'être accompagné dans cette procédure de révision par Sandrine Laborde. « Les communes apprécient beaucoup la clarté des conseils de Sandrine Laborde. C'est précieux pour nous de travailler dans ces bonnes conditions », reconnaît M. Guernevé.

Il s'agira notamment de mener à bien l'assistance aux réflexions préalables, la rédaction des cahiers des charges des études, la fourniture des éléments nécessaires au lancement des études et l'assistance au choix de l'équipe d'étude, sans oublier l'accompagnement qualitatif dans le suivi de la révision du Plu. Tous les bordereaux ont été approuvés à l'unanimité.

6 | Le Télégramme — Débat du PADD — Jeudi 28 mars 2024

CHEZ VOUS

LOCQUELTAS

Trois grands axes pour développer la commune

Le conseil municipal de Locqueltas, réuni lundi, a étudié le plan d'aménagement durable et du développement de la commune. Trois grands axes ont été définis.

Il n'y avait pas de vote à l'issue de la présentation du Plan d'aménagement et de développement durable. Il s'agissait pour les élus d'un prendre connaissance et d'un débattre si nécessaire.

Le conseil municipal s'est tenu lundi, avec un bordereau unique à l'ordre du jour : la présentation du PADD (Plan d'aménagement durable et de développement) de la commune. Il s'agit de la phase deux de la révision du Plan local d'urbanisme.

Ce PADD est la clef de voûte du plan local d'urbanisme, consignant les objectifs et les orientations générales de développement économique, social, urbanistique et environnemental de la commune pour une période de dix à vingt ans. Il doit être compatible avec toutes les autres strates administratives.

730 habitants de plus d'ici 2035

Ce PADD a été articulé en trois axes. Le premier concerne un développement cohérent et maîtrisé de la commune, d'un point de vue démographique, de l'habitat et de la consommation foncière. Le premier objectif est de poursuivre l'accueil de la population avec une croissance de 2,3 % par an à l'horizon 2035, ce qui signifie recevoir 730 habitants supplémentaires pour arriver à 2 686 habitants à terme.

Il faudra, de fait, adapter l'offre de logements au projet démographique avec un besoin de 320 résidences principales supplémentaires avec une densité à l'hectare de 20 logements.

« Nous avons quelques dents creuses, note Michel Guernevé, maire, mais notre bourg est déjà bien densifié car nous n'avons pas attendu la loi pour éviter le non-[...] fonction de l'organisation géographique de la commune et des services fournis.

Les contraintes de la loi ZAN

Le point de tension est depuis des mois la limitation induite par la loi ZAN. De 2011 à 2021, 9,55 hectares de terres ont été consommés, donc logiquement pour aller jusqu'en 2031, il ne faudra pas consommer plus de six hectares. « On rentre dans les objectifs définis, ce qui est normal. C'est la manière de faire par l'État qui est cavalière. Les vertueux, qui n'ont pas bétonné à outrance depuis 2011 sont deux fois punis, en faisant attention avant et avec une modération de 50 % maintenant. Donc les bétonneurs sont récompensés. Certains sur l'agglo ont droit avec la loi ZAN à 600 m² par habitant et nous, à 140. Nos députés parisiens feraient bien de descendre un peu sur le terrain pour voir comment ça se passe. Notre Plu sera encore plus vertueux que d'habitude, mais il y a un sentiment d'injustice », souligne le maire.

Préserver la dynamique

[...] ce qui passe par la préservation de l'agriculture et la pérennité des exploitations.

« C'est un scandale d'être oubliés à ce point »

Autre point de crispation, les besoins en déplacements de la population.

« Il faut sécuriser les axes majeurs et développer les mobilités douces. Il y a beaucoup à dire là-dessus. Tous les ans nous nous répétons. Nous n'avons pas de transports en commun dans le bourg. Avec trois autres communes (Meucon, Locmaria et Colpo) nous avons demandé une boucle pour nous desservir. Les quatre communes ont un bassin de vie de 8 000 habitants. C'est un scandale d'être oublié à ce point. Quant aux pistes cyclables, il y a une vraie difficulté à traverser le camp militaire. C'est un vrai sujet, car nous ne sommes qu'à 10 km de Vannes et s'y rendre à vélo est particulièrement dangereux », explique Michel Guernevé.

Le dernier axe est la préservation et la valorisation du cadre de vie naturel et paysager. En veillant à la protection des boisements et [...]

LOCQUELTAS — Télégramme 9/02/2023

Une Maison d'assistantes maternelles pour 2023

À Locqueltas, le conseil municipal s'est déroulé lundi 6 février. Au programme : Plan local d'urbanisme, débat d'orientations budgétaires et investissements dans les projets de l'année.

Michel Le Roch, adjoint aux finances, rappelle que la vigilance reste de mise avec des recettes de fonctionnement augmentant moins vite que les dépenses, ce qui oblige à faire très attention ; lundi 6 février.

À Locqueltas, le conseil municipal qui se tenait lundi 6 février en mairie aurait dû se poursuivre un moment avec le Débat d'orientations budgétaires (Dob). Cependant, aucun conseiller, de la majorité ou de l'opposition, n'a posé de questions ou n'a soulevé de remarques à Michel Le Roch, adjoint aux finances, après la présentation des orientations 2023.

Plan local d'urbanisme. Juste avant de passer aux chiffres, les élus ont approuvé à l'unanimité les attributions de lots pour la construction de la maison d'assistantes maternelles dont le coût global est de 486 846 € HT.

En ce qui concerne la révision du Plan local d'urbanisme, la mission est attribuée au cabinet Géostudio urbanisme et cartographie de Saint-Etienne du Rouvray (76806), pour un montant de 32 762 € HT et Gama environnement de Caen pour 17 025 € HT, soit un total de 49 787 € HT. « C'est un gros dossier qui déterminera les dix ans à venir », note le maire Michel Guernevé.

Débat d'orientations budgétaires. « Dans une logique de transparence, la municipalité présente depuis 2015 un débat d'orientations budgétaires, qui permet d'être informé sur l'évolution financière de la collectivité et de discuter des orientations qui préfigurent les priorités qui seront affichées dans le budget primitif », a introduit Michel Le Roch. En fonctionnement, le budget 2022 était de 1 974 157 € en recette, et 1 728 068 € en dépense, avec une charge de personnel de 56,13 % (923 620 €). « La politique jeunesse est voulue, mais alourdit les charges de fonctionnement. Il faut qu'on serre un peu les boulons pour pouvoir investir ailleurs », note Michel Guernevé. La dette par habitant est élevée à 1 004 €, et les élus disent ne pas vouloir l'alourdir plus.

Investissements de l'année. En 2023, les investissements iront vers la création de chemins pour 75 000 €, et en projets structurants. Il y aura l'aménagement de la coulée verte (honoraires, travaux et installation de jeux) pour 200 000 €, la construction d'une Maison d'assistantes maternelles pour 400 000 € en 2023, la réhabilitation du sous-sol du couvent pour 100 000 €, l'acquisition de la parcelle ZP 143 pour 135 000 €, la construction du restaurant scolaire (en partie en 2023) pour 400 000 €, la révision du Plu (en partie en 2023) et la mise à jour du plan de référence pour 30 000 €. Il y aura aussi pour 50 000 € de petites opérations d'entretien et d'achats divers, comme le renouvellement d'ouvrages à la médiathèque pour 5 000 €, l'achat d'un véhicule d'occasion (utilitaire) pour 6 000 €, l'acquisition de quatre silhouettes (sécurité routière) pour annoncer les deux écoles et compléter la sécurité.

Le Télégramme — Se connecter — S'abonner

A la Une · Bretagne · Communes · Sports · Économie · Culture et Loisirs · Tourisme · Services

De l'urbanisme au menu des élus de Locqueltas pour le conseil de lundi 25 mars

Le 22 mars 2024 à 15h07

Une seule délibération mais d'importance lundi soir au programme du conseil municipal, puisqu'elle implique l'avenir de la commune sur les dix prochaines années.

Le prochain conseil municipal se tiendra lundi 25 mars à 19 h 30 en mairie. Un bordereau unique sera débattu. Il concerne le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable). « C'est un élément incontournable du futur Plan local d'urbanisme. Il présente les objectifs et les orientations générales concernant le développement urbain, économique, social et environnemental de la commune pour les dix à quinze prochaines années. Ce débat ne fait pas l'objet d'un vote mais son compte rendu sera reporté sur la délibération », précise le bureau municipal.

dans l'actu — 12 minutes pour comprendre l'actu du jour en vidéo — Je découvre

Accueil › Bretagne › Locqueltas

« Locqueltas est une des communes de l'agglomération qui se développe le plus »

Le Projet d'aménagement et de développement durable a été présenté aux élus de Locqueltas, dans le cadre du Plan local de l'urbanisme, le lundi 25 mars 2024, en mairie.

Ouest-France — Publié le 26/03/2024 à 22h21

Le Projet d'aménagement et de développement durable présenté aux élus dans le cadre du Plan local de l'urbanisme. | OUEST-FRANCE

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue la clé de voûte du Plan Local de l'urbanisme (PLU). Il est élaboré pour les dix prochaines années il traduit la volonté des élus de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Locqueltas se situe en deuxième couronne de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA). « « « » » **C'est important pour savoir ce que l'on veut faire dans la commune** », dit le maire de Locqueltas (Morbihan), Michel Guernevé.

Ouest-France — Mercredi 27 mars 2024

Locqueltas

« Nous sommes une commune attractive »

Le Projet d'aménagement et de développement durable présenté aux élus dans le cadre du Plan local de l'urbanisme.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue la clé de voûte du Plan local de l'urbanisme (PLU). Il est élaboré pour les dix prochaines années. Il traduit la volonté des élus de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Locqueltas se situe en deuxième couronne de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA). « C'est important pour savoir ce que l'on veut faire dans la commune », dit le maire de Locqueltas, Michel Guernevé.

La commune se développe

Le PADD est orienté autour de trois axes : le développement cohérent et maîtrise de la commune. Depuis 1973 la population a augmenté atteignant 1 954 habitants en 2021. Le taux de croissance annuelle est de 2,18. L'équipe municipale souhaite garder cette tendance et envisage l'accueil de nouveaux habitants avec un taux moyen annuel de 2,30 permettant d'atteindre 2 686 habitants en 2 035 soit 730 habitants supplémentaires. « Nous sommes dans une courbe ascendante depuis 2015. Le projet met en avant le besoin de 320 résidences principales supplémentaires. 298 pour accueillir les 730 habitants et 22 pour stabiliser la population. Les gens ne viennent pas chez nous par hasard. Les prix sont attractifs et l'axe nord est celui qui se construit le plus. Nous sommes une des communes qui se développe le plus sur GMVA. Nous avons aussi des sauvegardes patrimoniales à effectuer avec des changements de destination. Il y a du potentiel en campagne avec des longères susceptibles de devenir des logements. » Le bourg est déjà bien densifié les hameaux de Morbouleau, Parcarré, et Lann-Vihan pourraient permettre des divisions parcellaires et une extension est envisagée au nord-est du bourg.

En lien avec la loi Climat et résilience, l'enveloppe de terres à consommer est de 6 hectares environ pour toutes les vocations. « Les 426 ha de GMVA n'ont encore pas été partagés, nous avons été vertueux ces dernières années et là, avec cette nouvelle loi, on est punis deux fois », estime le maire. L'offre commerciale a toujours été soutenue par la municipalité et elle continue en achetant la boulangerie. Un nouveau boulanger arrivera en juin.

Locqueltas

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Arrêt de projet du PLU

Locqueltas

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Synthèse du PADD de Locqueltas

Le PADD de Locqueltas

PADD articulé en 3 axes :

- **Axe 1 - Un développement cohérent et maîtrisé de Locqueltas**

Démographie – Habitat – consommation foncière

- **Axe 2 – Un cadre de vie attractif et dynamique à préserver et renforcer**

Activités économiques - Agriculture – Equipements - Mobilités

- **Axe 3 – La préservation et la valorisation du cadre de vie naturel et paysager de Locqueltas**

Environnement – Biodiversité – Risques – Paysage - Patrimoine

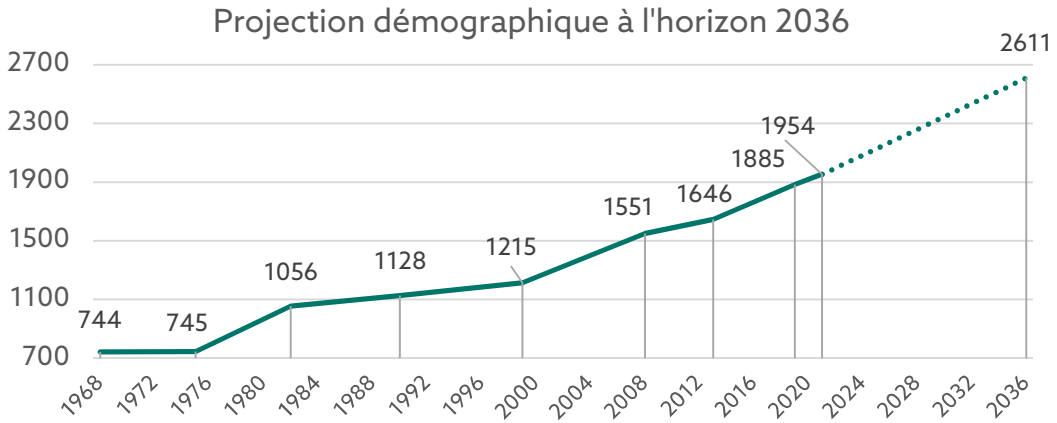
PADD débattu en conseil municipal le 25 mars et le 16 décembre 2024

AXE 1 – UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET MAITRISÉ DE LOCQUELTAS

OBJECTIF 1 – POURSUIVRE L'ACCUEIL DE POPULATION

→ *Croissance projetée à +* ***1,95 %/an*** *à horizon 2036*

→ *Accueillir* ***657 habitants supplémentaires*** *et atteindre* ***2 611 habitants*** *en 2036*



OBJECTIF 2 – ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AU PROJET DÉMOGRAPHIQUE

→ ***2,30 personnes par ménage*** *à horizon 2036*

→ ***un besoin de 359 résidences principales supplémentaires :***
- →*285 pour accueillir les 657 habitants supplémentaires*
- →***74 logements*** *pour stabiliser la population*

Diversifier l'offre de logements permettant de répondre aux besoins de tous les habitants

Optimiser le parc de logements existants et sous-occupés

→ ***Pas de mobilisation de logement vacant***

→ ***Pas de mobilisation de résidence secondaire***

→ ***20 changements de destination***

Favoriser la construction de nouveaux logements

→ ***Production d'environ 340 logements neufs*** *à horizon 2036*

→ ***Densité moyenne de 20 logements par hectare***

Axe 2 – Un cadre de vie attractif et dynamique à préserver et à renforcer

Conforter la dynamique économique

- Renforcer l'offre commerciale de proximité
- Conforter le rôle de la zone économique de Kéravel

Préserver la dynamique agricole

- Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture

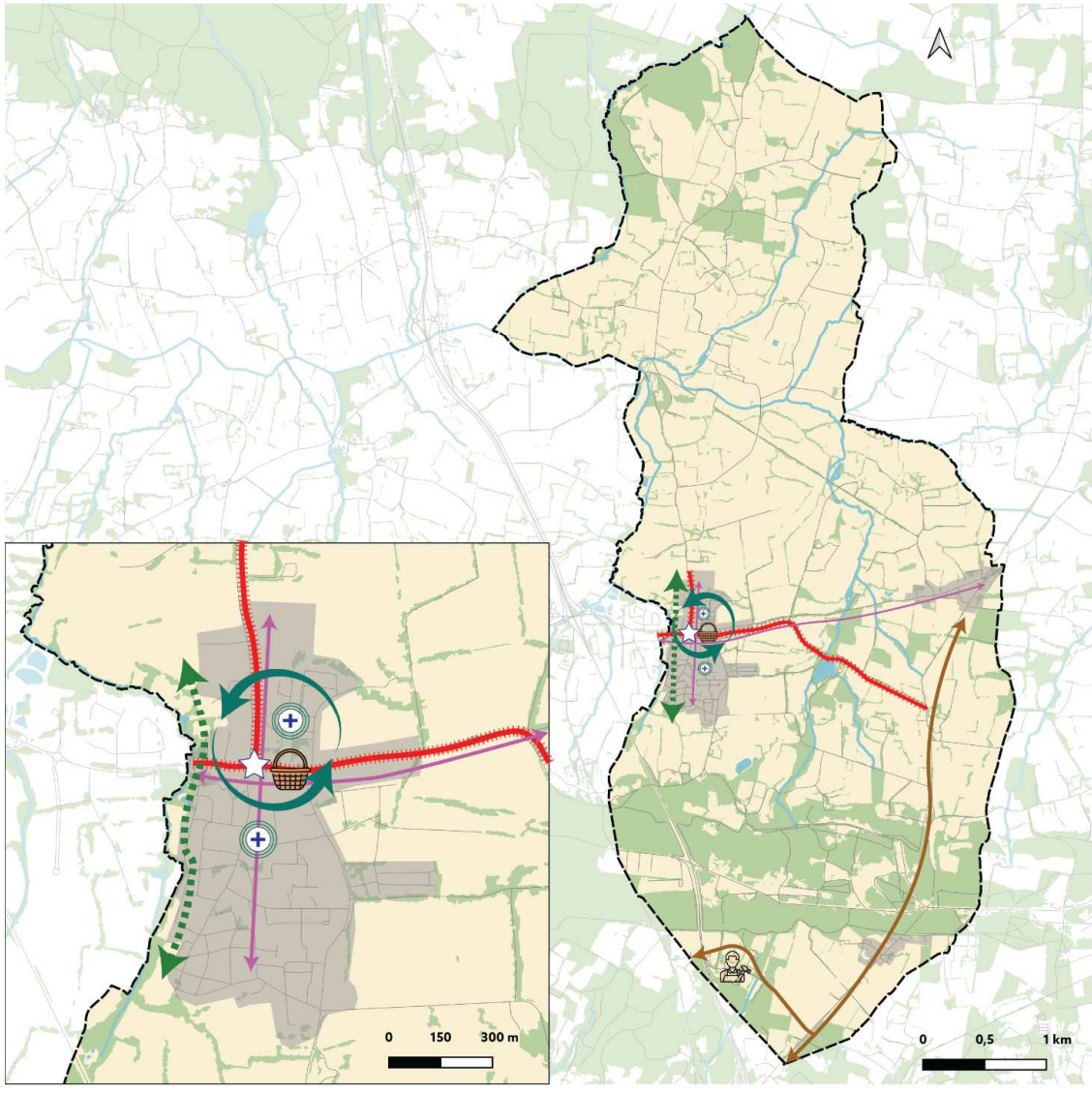
Assurer la pérennité des équipements

- Garantir la pérennité des équipements et permettre la création de nouveaux
- Garantir la pérennité des équipements de santé et permettre l'installation de nouveaux praticiens

Prendre en compte les besoins en déplacement

- Créer et développer les liaisons douces
- Maintenir les liaisons douces internes au bourg
- Maintenir et valoriser la coulée verte à l'ouest du bourg en lien avec la préservation de la TVB
- Sécuriser autant que possible les axes majeurs de la commune : La RD 767A et RD 181
- Sécuriser les liaisons douces internes au bourg

Axe 2 : Un cadre de vie attractif et dynamique à préserver et à renforcer



AXE 3 – LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE NATUREL ET PAYSAGER DE LOCQUELTAS

AXE 3 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE ET PAYSAGER DE LOCQUELTAS

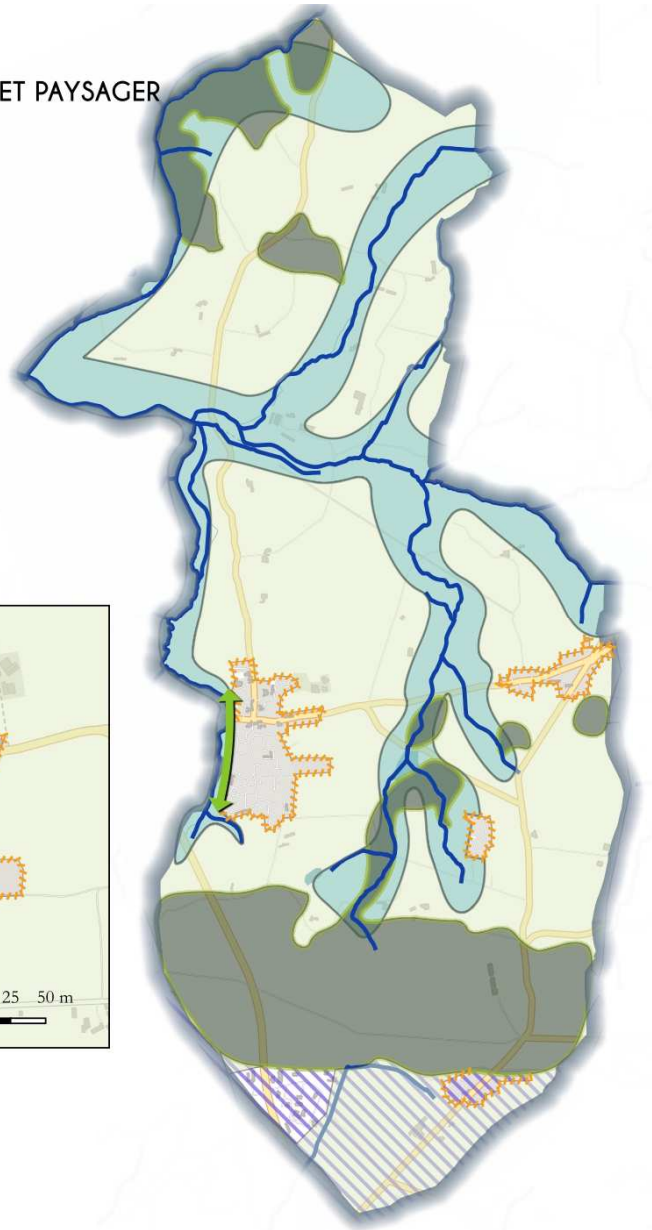
Préserver les atouts naturels de la commune

- Espace bocager à préserver et à restaurer
- Forêts et lisières à préserver tout en facilitant leur gestion
- Veiller à conserver et valoriser une cohérence entre les interfaces urbanisées et agricoles
- Coulée verte à protéger et valoriser
- Préserver les milieux aquatiques et les berges associées

Atténuer l'impact humain sur les ressources naturelles dans un contexte de dérèglement climatique

- Protéger les vallées humides
- Préserver les périmètres de captage au sud

0 1 000 2 000 m



Locqueltas

Révision du Plan Local d'Urbanisme

La traduction réglementaire

Locqueltas

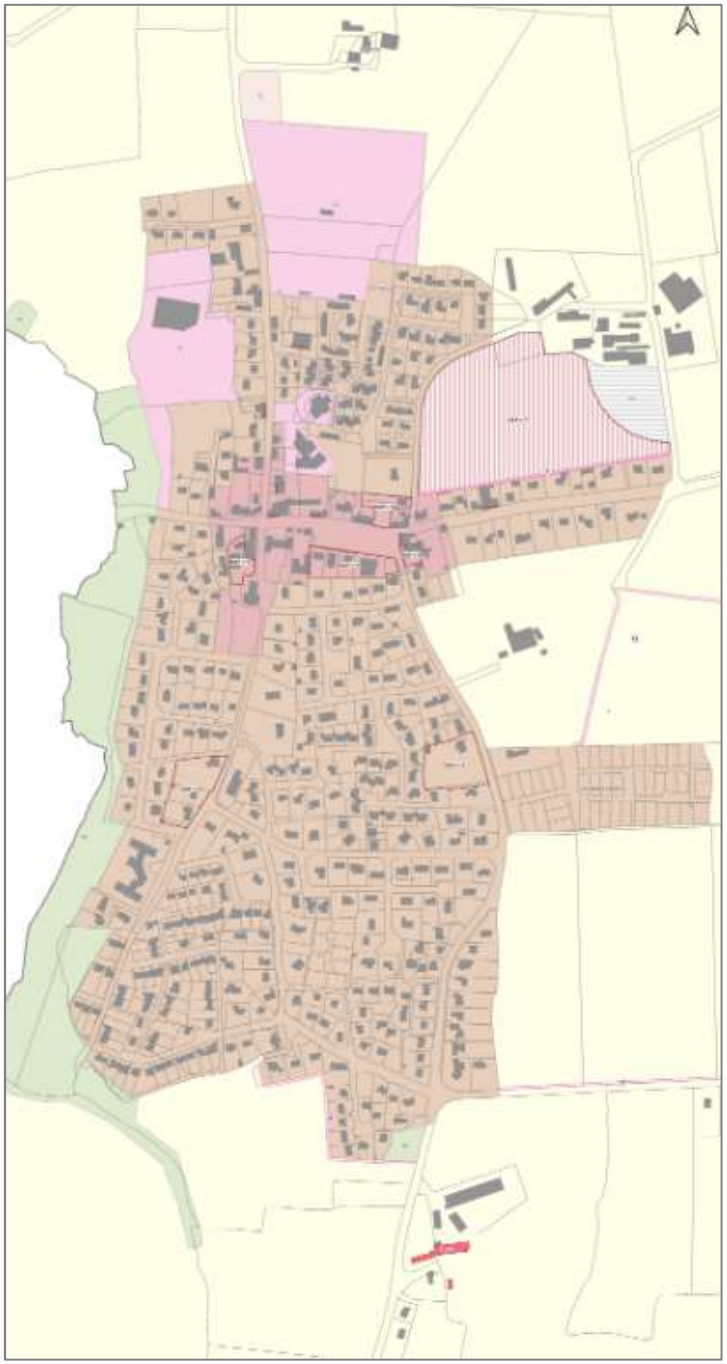
Révision du Plan Local d'Urbanisme

La traduction réglementaire

Le zonage

Traduction réglementaire - Zonage

Bourg



1. ZONE

ZONE URBAINE (U)

- Ua : Zone urbaine dédiée au centre ancien
- Ub : Secteurs d'extension et hameaux densifiables
- Ue : Zone urbaine dédiée aux équipements
- Ui : Activités ou installations (nuisances incompatibles avec l'habitat)

ZONE A URBANISER (AU)

- 1AUb : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme

ZONE AGRICOLE (A)

- A : Zone agricole
- Ae : Zone d'équipement public en secteur agricole

ZONE NATURELLE (N)

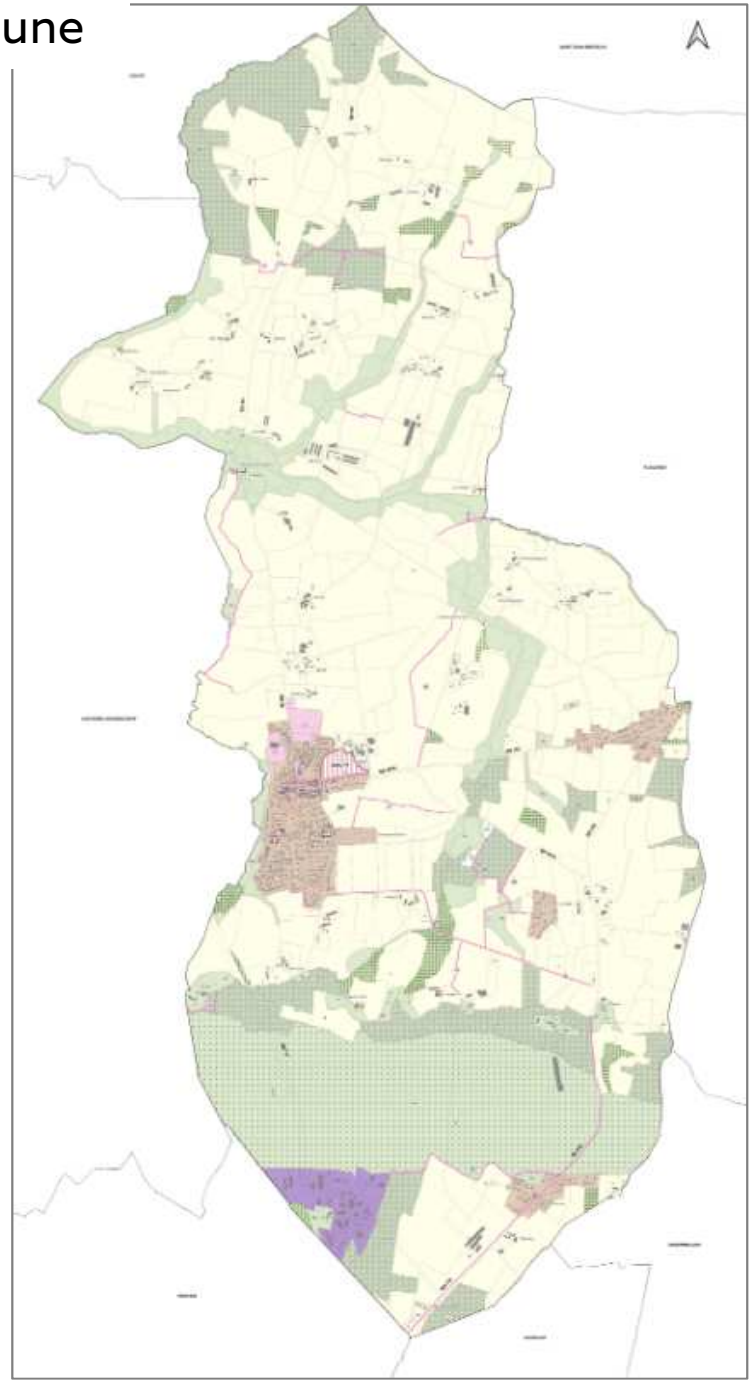
- Na : Zone naturelle
- Nm : Zone naturelle dédiée au Camp militaire de Meucon
- Nl : Espace naturel à vocation de sports, loisirs et activités socio-culturelles
- Nf : Zone naturelle forestière

2. PRESCRIPTIONS

- Emplacement réservé (Art. L. 151-41 CU)
- Espace boisé classé (Art. L. 113-1 CU)
- Bâtiment pouvant changer de destination (L. 151-11, 2° CU)
- Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Linéaire commercial à préserver (Art. L. 151-16 CU)

Traduction réglementaire - Zonage

Commune



1. ZONE

ZONE URBAINE (U)

- Ua : Zone urbaine dédiée au centre ancien
- Ub : Secteurs d'extension et hameaux densifiables
- Ue : Zone urbaine dédiée aux équipements
- Ui : Activités ou installations (nuisances incompatibles avec l'habitat)

ZONE A URBANISER (AU)

- 1AUb : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme

ZONE AGRICOLE (A)

- A : Zone agricole
- Ae : Zone d'équipement public en secteur agricole

ZONE NATURELLE (N)

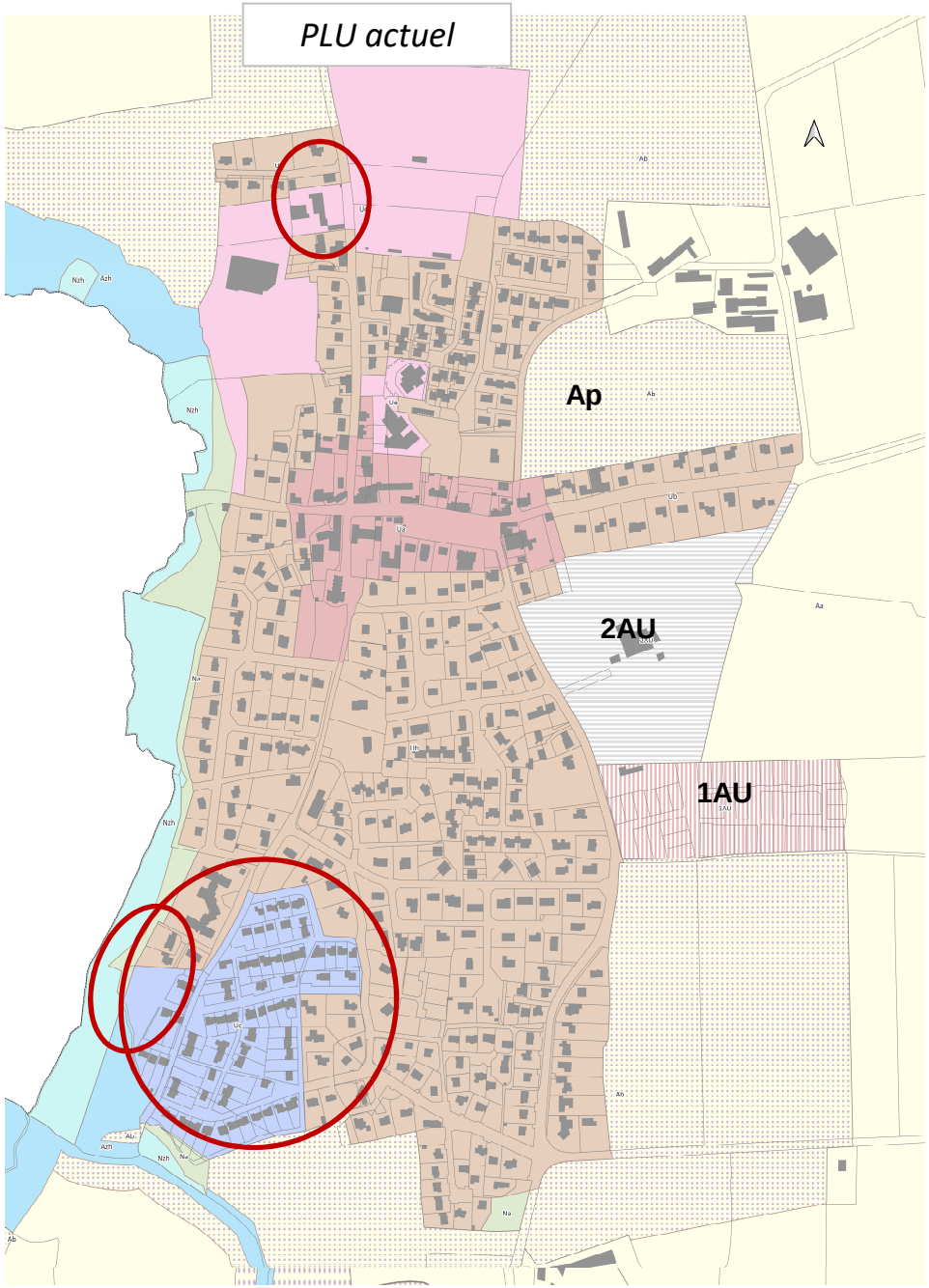
- Na : Zone naturelle
- Nm : Zone naturelle dédiée au Camp militaire de Meucon
- Nl : Espace naturel à vocation de sports, loisirs et activités socio-culturelles
- Nf : Zone naturelle forestière

2. PRESCRIPTIONS

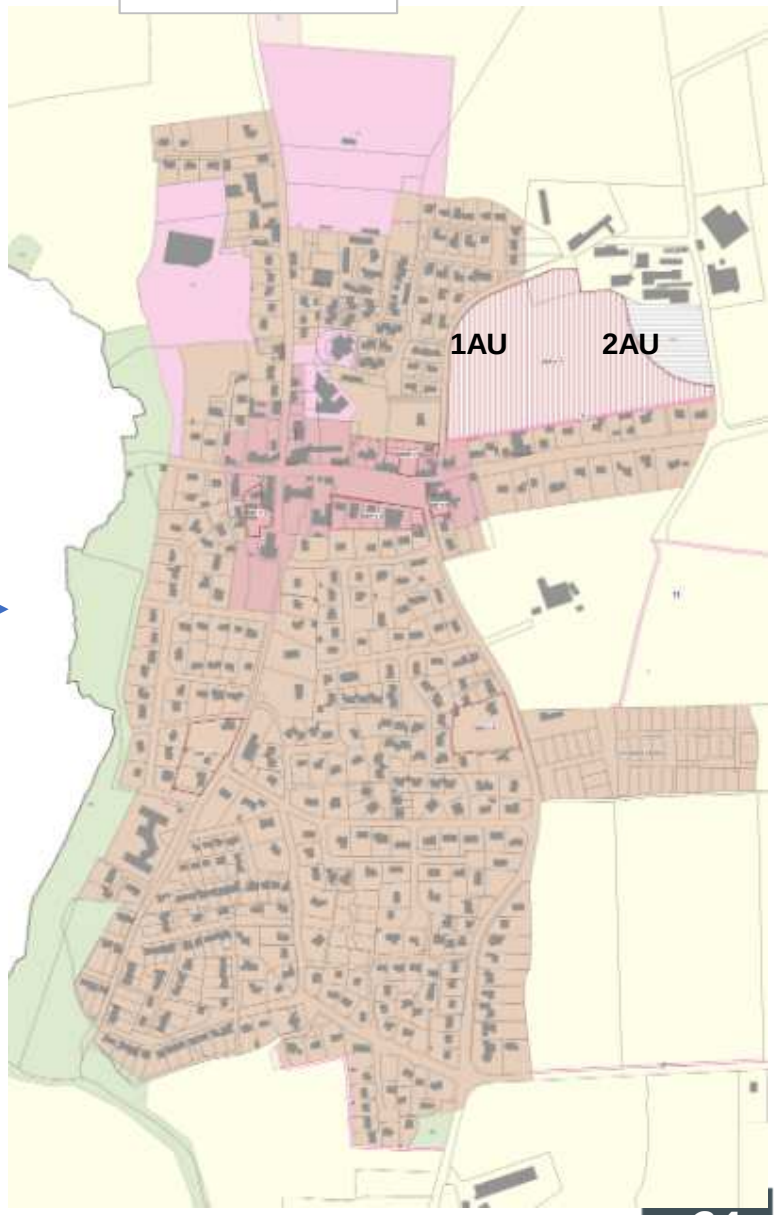
- Emplacement réservé (Art. L. 151-41 CU)
- Espace boisé classé (Art. L. 113-1 CU)
- Bâtiment pouvant changer de destination (L. 151-11, 2° CU)
- Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Linéaire commercial à préserver (Art. L. 151-16 CU)

Traduction réglementaire - Zonage

PLU actuel



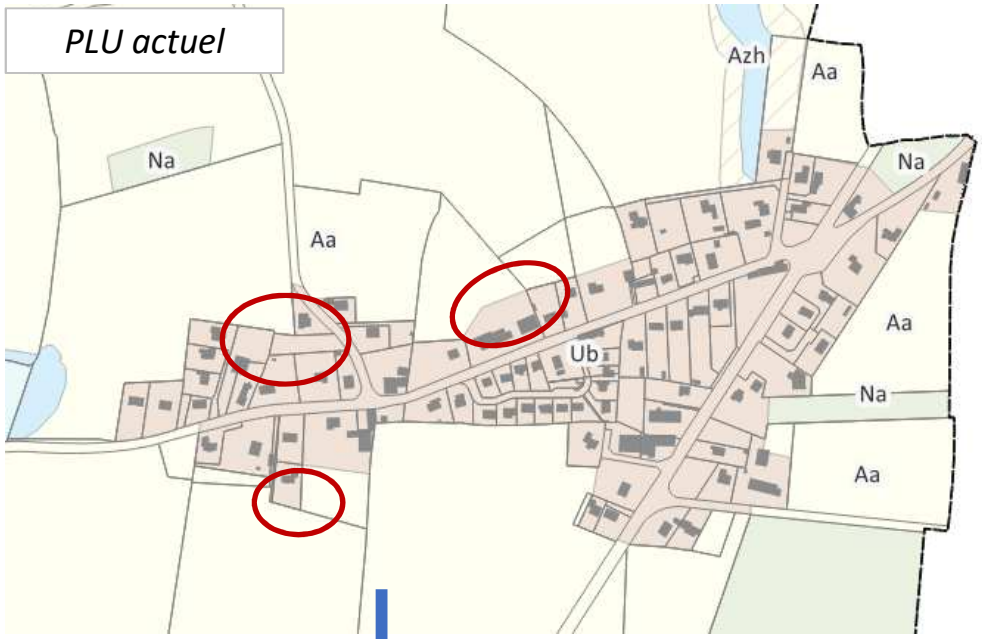
PLU en projet



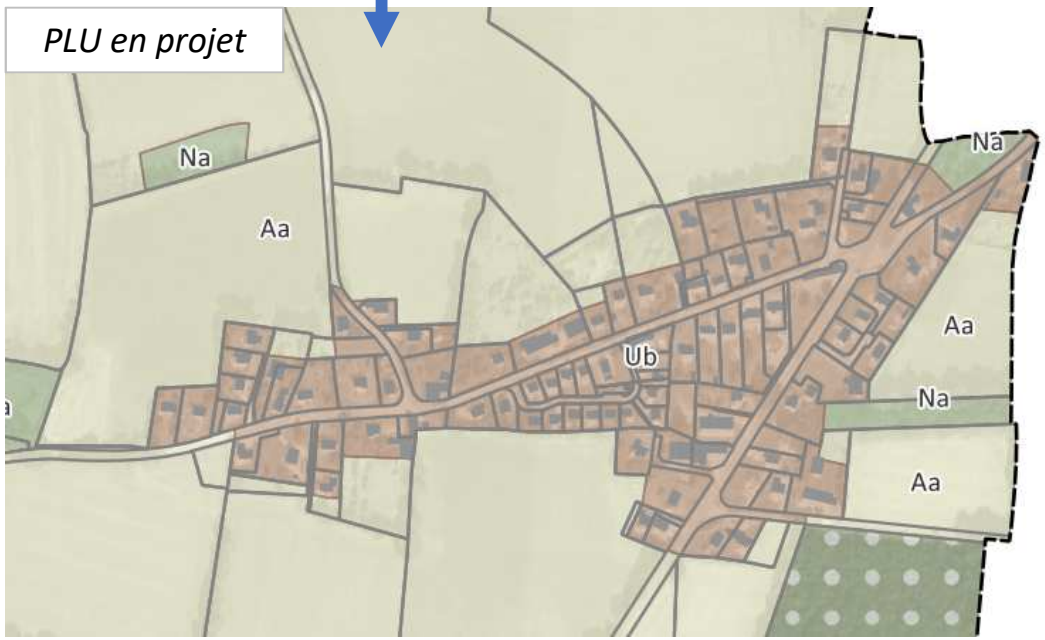
Traduction réglementaire - Zonage

Morbouleau

PLU actuel



PLU en projet



1. ZONE

ZONE URBAINE (U)

- Ua : Zone urbaine dédiée au centre ancien
- Ub : Secteurs d'extension et hameaux densifiables
- Ue : Zone urbaine dédiée aux équipements
- Ui : Activités ou installations (nuisances incompatibles avec l'habitat)

ZONE A URBANISER (AU)

- 1AUb : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme

ZONE AGRICOLE (A)

- A : Zone agricole
- Ae : Zone d'équipement public en secteur agricole

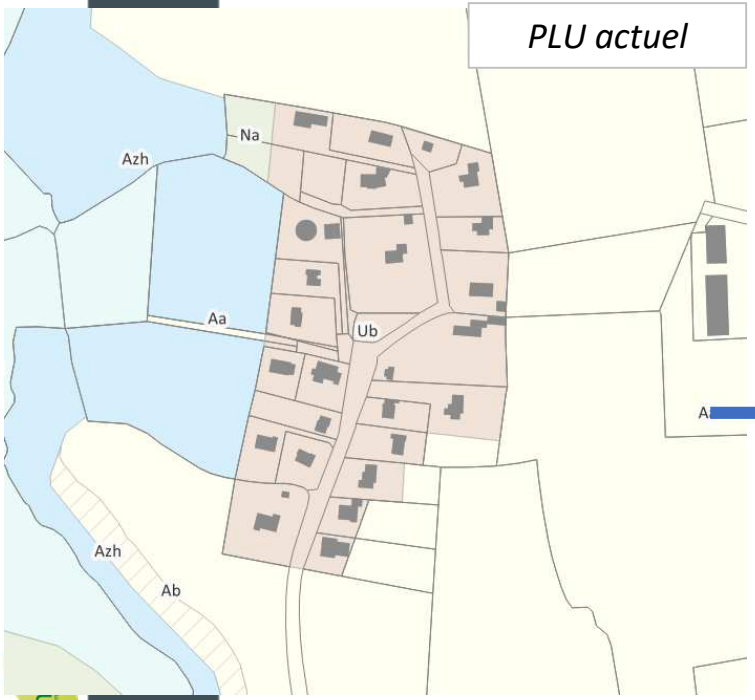
ZONE NATURELLE (N)

- Na : Zone naturelle
- Nm : Zone naturelle dédiée au Camp militaire de Meucon
- Nl : Espace naturel à vocation de sports, loisirs et activités socio-culturelles
- Nf : Zone naturelle forestière

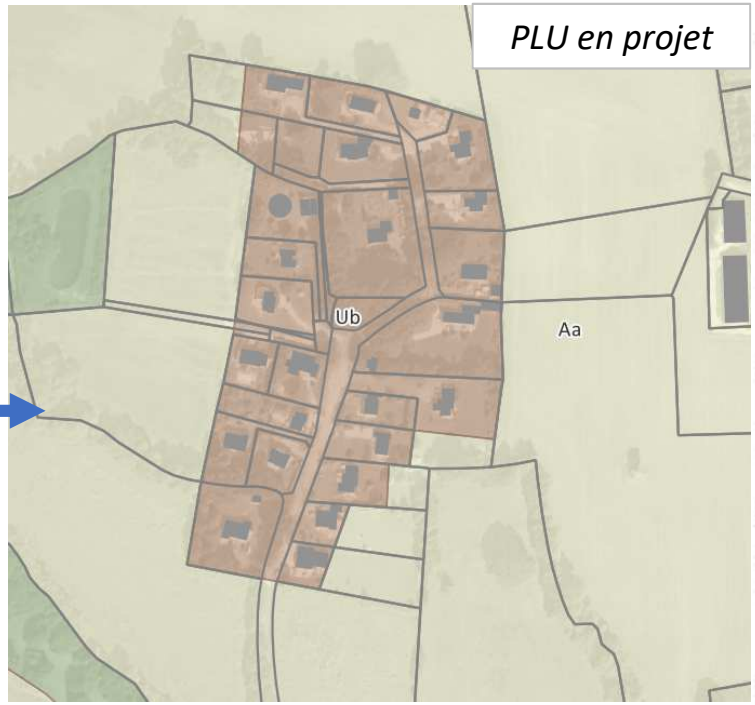
Traduction réglementaire - Zonage

Lann-Vihan

PLU actuel



PLU en projet



1. ZONE

ZONE URBAINE (U)

- Ua : Zone urbaine dédiée au centre ancien
- Ub : Secteurs d'extension et hameaux densifiables
- Ue : Zone urbaine dédiée aux équipements
- Ui : Activités ou installations (nuisances incompatibles avec l'habitat)

ZONE A URBANISER (AU)

- 1AUb : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme

ZONE AGRICOLE (A)

- A : Zone agricole
- Ae : Zone d'équipement public en secteur agricole

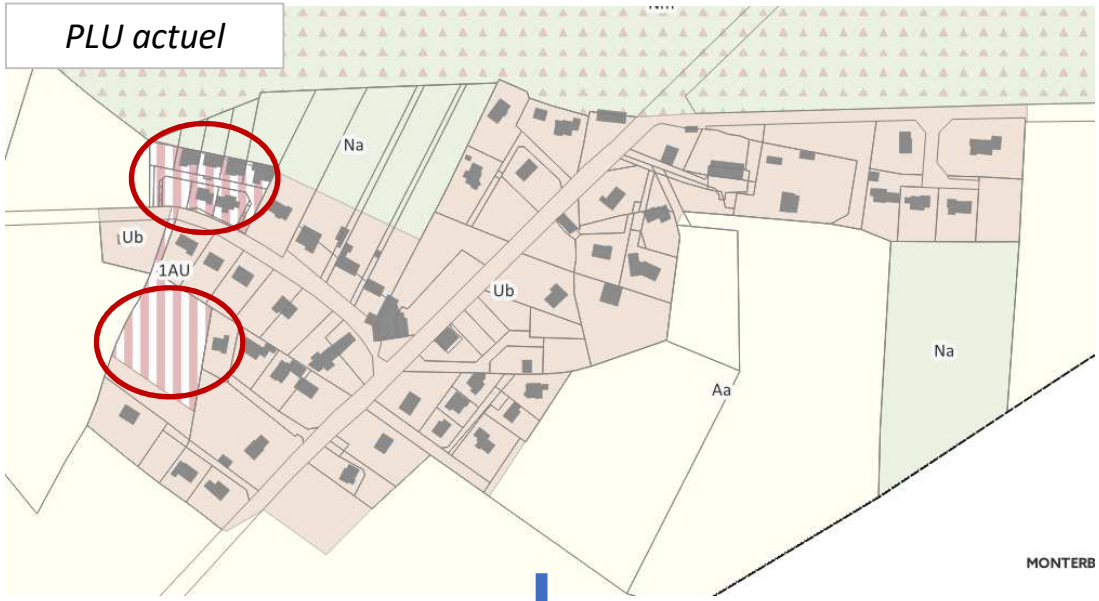
ZONE NATURELLE (N)

- Na : Zone naturelle
- Nm : Zone naturelle dédiée au Camp militaire de Meucon
- Nl : Espace naturel à vocation de sports, loisirs et activités socio-culturelles
- Nf : Zone naturelle forestière

Traduction réglementaire - Zonage

Parcarré

PLU actuel



PLU en projet

1. ZONE

ZONE URBAINE (U)

- Ua : Zone urbaine dédiée au centre ancien
- Ub : Secteurs d'extension et hameaux densifiables
- Ue : Zone urbaine dédiée aux équipements
- Ui : Activités ou installations (nuisances incompatibles avec l'habitat)

ZONE A URBANISER (AU)

- 1AUb : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme

ZONE AGRICOLE (A)

- A : Zone agricole
- Ae : Zone d'équipement public en secteur agricole

ZONE NATURELLE (N)

- Na : Zone naturelle
- Nm : Zone naturelle dédiée au Camp militaire de Meucon
- Nl : Espace naturel à vocation de sports, loisirs et activités socio-culturelles
- Nf : Zone naturelle forestière

Traduction réglementaire - Zonage – Zone économique

Zone économique - Zonage

Ui : Zone économique et artisanale (Secteur de Kéravel)

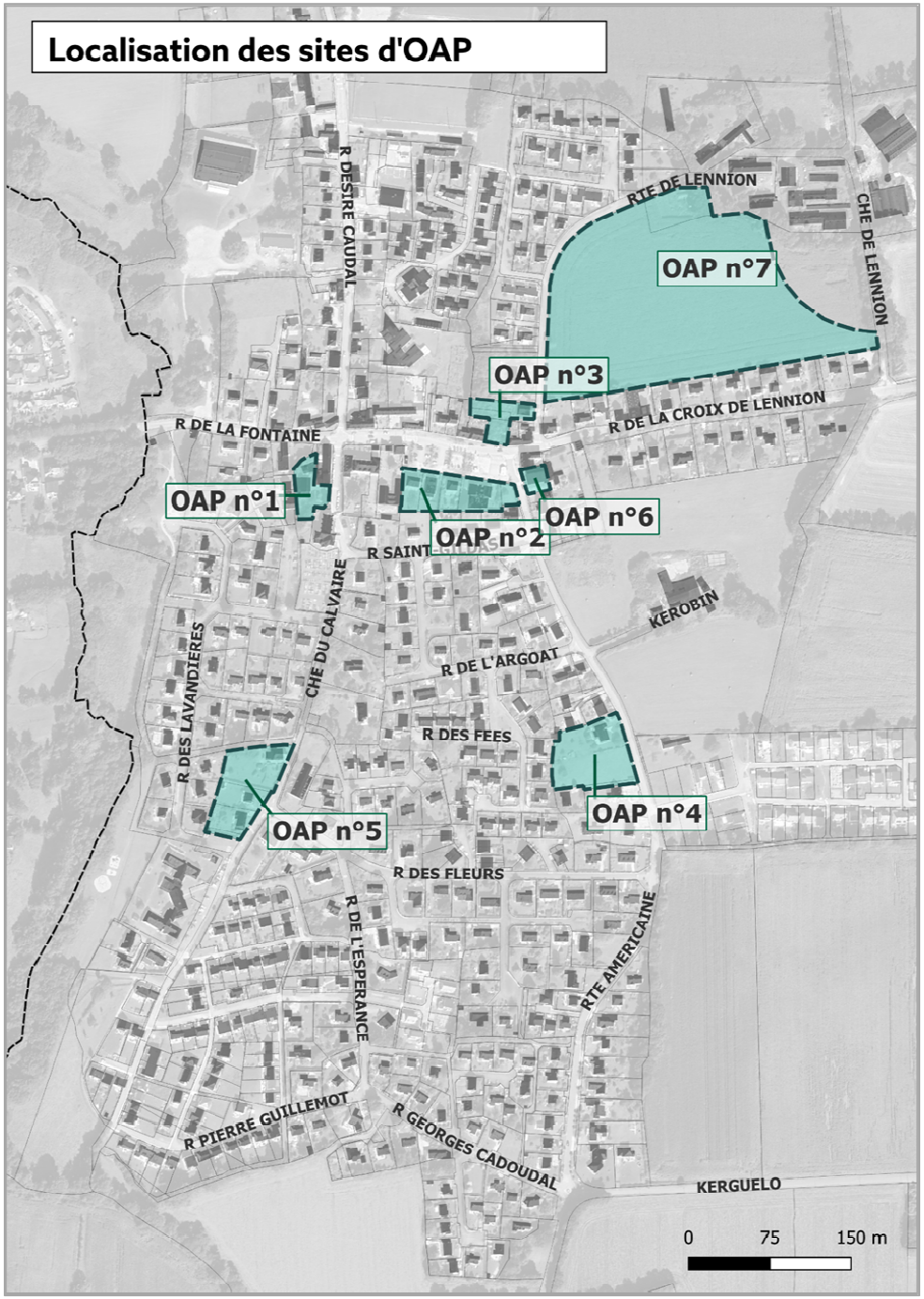
Locqueltas

Révision du Plan Local d'Urbanisme

La traduction réglementaire

Les OAP sectorielles

Orientations d'Aménagement et de Programmation



N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)	Nombre approximatif de logements attendus
1	**Place de l'Eglise**	Habitat	1 239 m²	6 logements
2	**Place de la Mairie**	Mixte	3 332 m²	Au moins 20 logements
3	**Route de Lennion - ouest**	Mixte	1 381 m²	4 logements
4	**Route Américaine**	Habitat	3 942 m²	7 logements
5	**Chemin du Calvaire**	Habitat	4 085 m²	8 logements
6	**Place de la Mairie - est**	Habitat	524 m²	2 logements
7	**Route de Lennion - est**	Mixte	36 633 m²	90 logements

Soit environ 140 logements possibles

Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

Accès double sens à créer

Accès piéton à créer

Qualité architecturale et paysagère

Haie à préserver

Mur à préserver

Arbre à maintenir

Batiment existant pouvant être détruit

Organisation et vocation de l'espace

Secteur à dominante d'habitat

OAP n°1 : Place de l'Eglise

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Au cœur de la commune de Locqueltas, à proximité des écoles, des services médicaux, des équipements et des commerces. Pas de risque naturel particulier.
Surf : 1 239 m²

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

A dominante d'habitat : au moins 6 logements
Une diversification de l'offre de logements : logements locatifs, logements sociaux, appartements, etc..
Une offre de logements collectifs.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Préserver et valoriser le mur place de l'Eglise
2 bâtiments existants pouvant être détruits.
Un arbre remarquable et une haie au sud du site à préserver

DESSERTE PAR LES VOIES

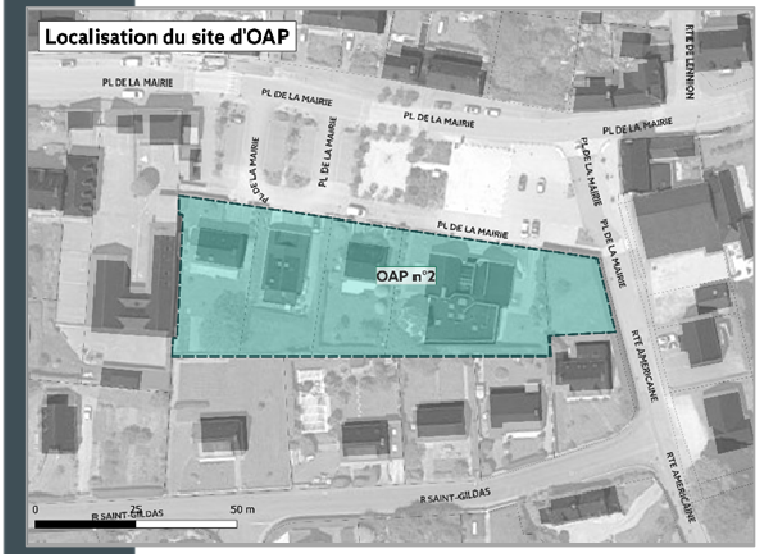
Desserte par l'un des deux ou les deux accès existants depuis la place de l'Eglise au sud-est du site.
Un accès piéton à prévoir au nord du site, en direction de la rue de la Fontaine.

STATIONNEMENT

Logement collectif : 1 place par logement.
Logement individuel, en lot libre : 2 places par logement.
Pas de prescription en matière de place visiteur (place du cimetière à proximité)

PROGRAMMATION

A réaliser via une opération unique d'ensemble.



Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

Accès piéton à créer ou à maintenir

Sente piétonne à créer ou à préserver

Qualité environnementale, architecturale et paysagère

Batiment existant pouvant être détruit

Bâtiment existant sauvegardé

Organisation et vocation de l'espace

Aménagement de l'opération soumise à programmation

Secteur à vocation mixte (logements, commerce(s), espace public, équipement(s))

OAP n°2 : Place de la Mairie

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Au cœur de la commune de Locqueltas, à proximité des écoles, des services médicaux, des équipements et des commerces. Pas de risque naturel particulier.
Surf : 3 332m²

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

Vocation mixte (logements, commerces, équipements : au moins 20 logements
Une diversification de l'offre de logements : logements locatifs, logements sociaux, appartements, etc..
Une offre de logements collectifs.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

3 bâtiments existants pouvant être détruits.
Un arbre remarquable et une haie au sud du site à préserver

DESSERTE PAR LES VOIES

Accès directs depuis la place de la mairie – voirie interne possible
Un cheminement piéton depuis la place de la Mairie (axe nord/sud) : permettant de connecter la place de la Mairie à la rue Saint-Gildas.

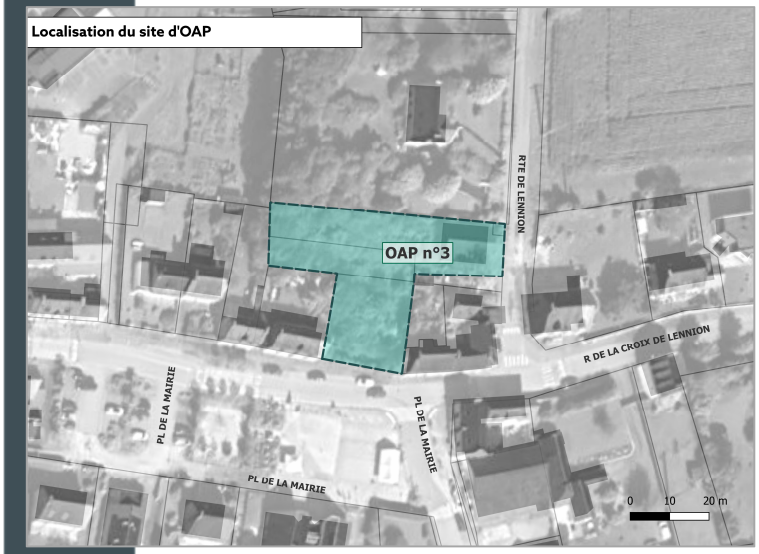
STATIONNEMENT

Logement collectif : 1 place par logement.
Pas de prescription en matière de place visiteur

PROGRAMMATION

Chaque phase réalisée via une opération unique d'ensemble.

Phase	Localisation	Vocation
Phase A	Ouest du site	Mixte : logements, commerce(s) et service(s)
Phase B	Centre du site	Mixte : logements, commerce(s) et service(s)
Phase C	Est du site	Mixte : logements, équipement public, commerce(s)



Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies
- Accès double sens à créer
- Accès piéton à créer
- Sente piétonne à créer

Qualité environnementale, architecturale et paysagère
- Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir
- Batiment existant pouvant être détruit
- Espace naturel ou de jardin à préserver
- Maintenir le front bâti caractéristique de la place de la Mairie

Organisation et vocation de l'espace
- Aménagement de l'opération soumise à programmation
- Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha
- Secteur à dominante d'habitat à densité plus importante

OAP n°3 : Route de Lennion Ouest

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Au cœur de la commune de Locqueltas, à proximité des écoles, des services médicaux, des équipements et des commerces. Pas de risque naturel particulier. Topographie à prendre en compte.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

A dominante d'habitat : 4 logements

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Traitement paysager et architectural le long de la route de Lennion
Renforcer le front bâti caractéristique de la place de Mairie
1 bâtiment existant pouvant être détruit.

DESSERTE PAR LES VOIES

Un ou deux accès communs depuis la route de Lennion
Un cheminement piéton depuis la place de la Mairie (axe nord/sud)

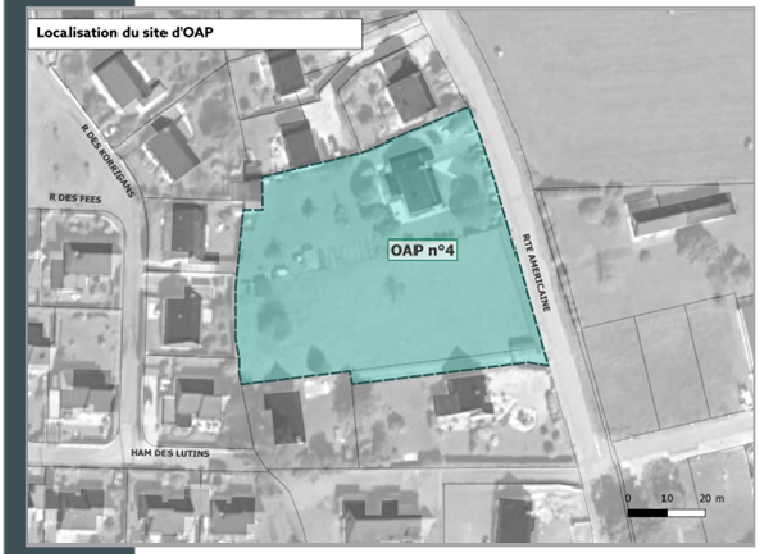
STATIONNEMENT

Logement collectif : 1 place par logement.
Logement individuel, en lot libre : 2 places par logement.
Pas de prescription en matière de place visiteur

PROGRAMMATION

2 phases distinctes, aucune priorité entre les tranches A et B. Chaque tranche réalisée via une opération unique d'ensemble

Phase	Localisation	Vocation
Phase A	Nord du site	Densité de 20 log./ha – Logements individuels de préférence en lots libres
Phase B	Sud du site	Densité 40 logements /ha - Logements collectifs et en rez-de-chaussée des commerce(s) et/ou service(s)



OAP n°4 : Route Américaine

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Au sud-est du bourg. Pas de risque naturel particulier. Surf : 3 942 m²

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

A dominante d'habitat : 20 logements par hectare

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Traitement paysager et architectural le long de la route Américaine
1 construction existante pouvant être maintenue

DESSERTE PAR LES VOIES

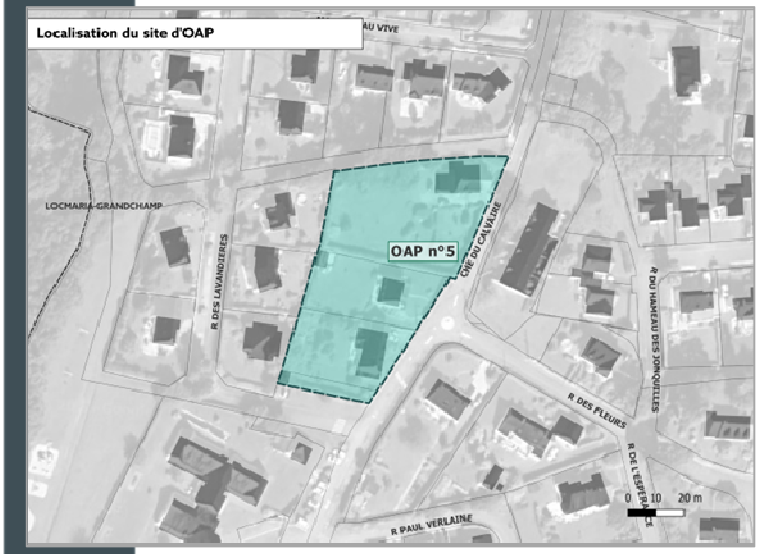
Voirie interne à créer, pour desservir toutes les constructions.
Un cheminement piéton depuis la place de la Mairie (axe nord/sud)

STATIONNEMENT

2 places par logement.
1 place visiteur pour 4 logements (arrondi au supérieur)

PROGRAMMATION

Une opération unique d'ensemble ou via plusieurs opérations d'ensemble



OAP n°5 : Chemin du calvaire

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Au sud du bourg. Pas de risque naturel particulier. Topographie à prendre en compte. Surf : 4 085 m².

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

A dominante d'habitat : 20 logements par hectare

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Arbres remarquables à maintenir au nord.

DESSERTE PAR LES VOIES

un accès commun existant depuis le Chemin du Calvaire à l'est du site et au sud depuis la rue des Lavandières

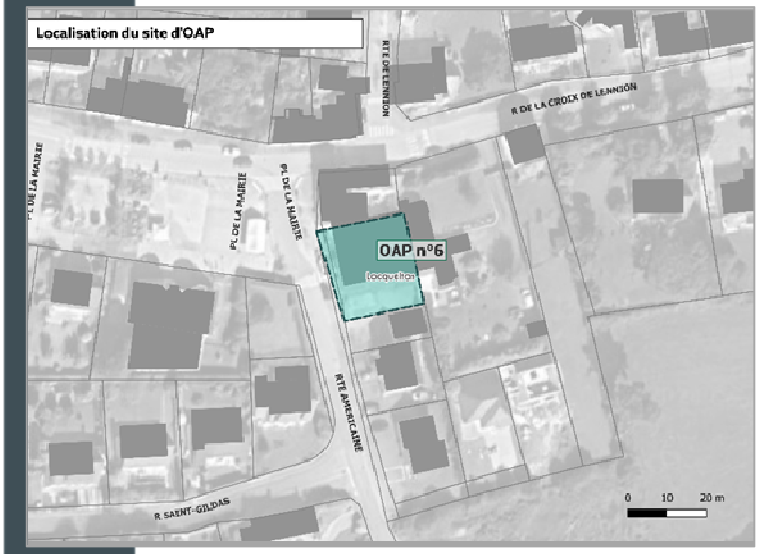
STATIONNEMENT

2 places par logement.

Pas de prescription en matière de place visiteur

PROGRAMMATION

Une ou des opérations au coup par coup.



OAP n°6 : Place de la Mairie - Est

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Centre du bourg de Locqueltas, à proximité des écoles, des services médicaux, des équipements et des commerces. Pas de risque naturel particulier. Surf : 524 m².

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

A dominante d'habitat : 40 logements par hectare

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Arbres remarquables à maintenir au nord.

Renforcer le front bâti caractéristique de la place de Mairie

DESSERTE PAR LES VOIES

un accès commun depuis la route Américaine (ou place de la Mairie) à l'ouest du site

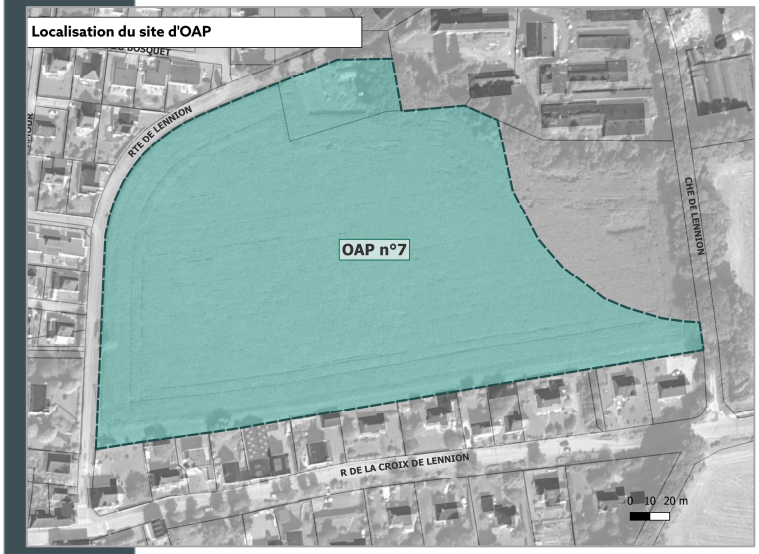
STATIONNEMENT

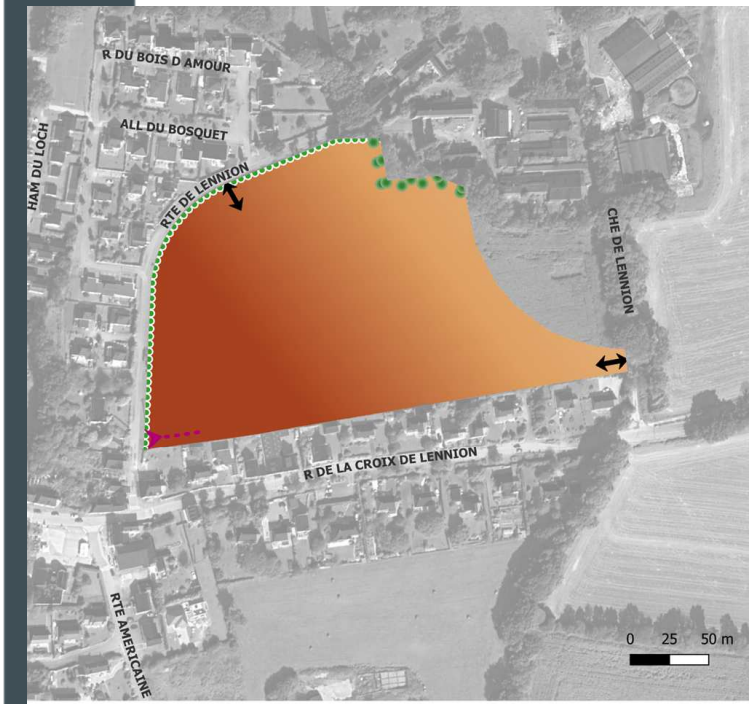
1 place par logement.

Pas de prescription en matière de place visiteur

PROGRAMMATION

une opération unique d'ensemble ou via plusieurs opérations d'ensemble





Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

Accès double sens à créer

Accès piéton à créer ou à maintenir

Sente piétonne à créer ou à préserver

Qualité environnementale, architecturale et paysagère

Haie à préserver

Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Organisation et vocation de l'espace

Secteur à vocation mixte à densité progressive (logements, commerce(s), espace public, équipement(s))

OAP n°7 : Route de Lennion - Est

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Au nord-est bourg de Locqueltas, Pas de risque naturel particulier. Surf : 3,66 ha.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

A dominante d'habitat : densité globale minimum de 25 logements/ha, représentant au minimum 90 logements.

Une densité progressive : densité supérieure sur le secteur ouest (de l'ordre de 40 logements par ha), et inférieure (de l'ordre de 20 logements par ha) sur le secteur est.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Traitement paysager et architectural le long de la route de Lennion

Haie à préserver au nord

DESSERTE PAR LES VOIES

Un accès double sens au niveau de la route de Lennion ainsi qu'au niveau du chemin de Lennion.

Permettre une liaison entre les deux parties du secteur

Un cheminement piéton depuis la place de la Mairie au sud vers l'est

STATIONNEMENT

2 places par logement.

1 place visiteur pour 4 logements (arrondi au supérieur)

PROGRAMMATION

une opération unique d'ensemble ou via plusieurs opérations d'ensemble

Locqueltas

Révision du Plan Local d'Urbanisme

La traduction réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

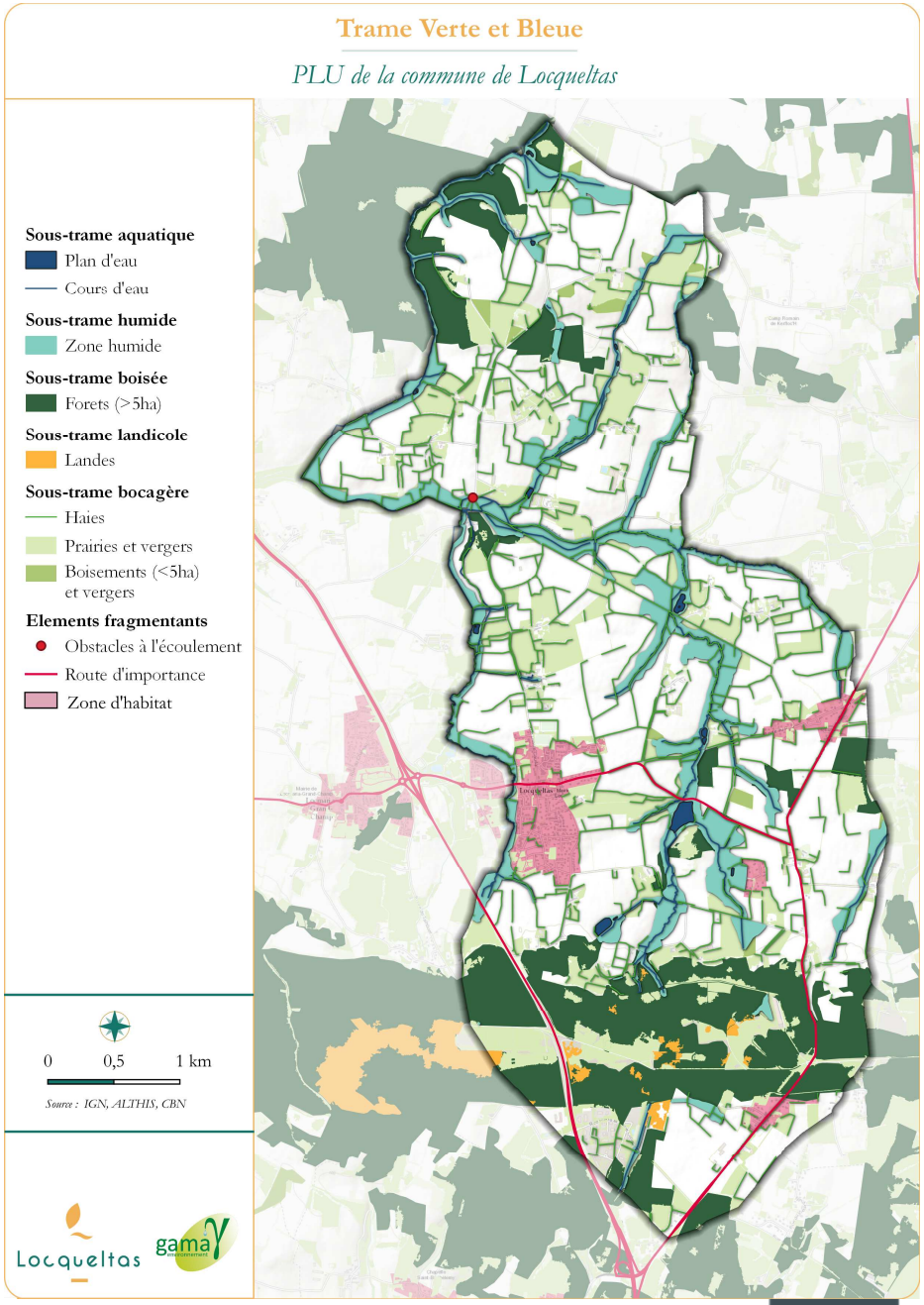
Thématiques

OAP Thématique : Trame Verte et Bleue

Organisation / contenu de l'OAP thématique TVB

- Application et objectifs : support complémentaire au règlement, guide de bonnes pratiques…
- La **trame verte** à Locqueltas, un réseau écologique terrestre :
  - sous-trame bocagère,
  - sous-trame boisée,
  - sous-trame landicole.
- Les **haies** (préservation, compensation selon leur rôle)
- La **trame bleue** à Locqueltas :
  - sous-trame aquatique,
  - sous-trame humide
- **La nature en ville** à l'échelle :
  - des espaces urbanisés,
  - des nouvelles opérations d'aménagement,
  - de la parcelle et du bâtiment.

→ Connexion des espaces verts, aménagement paysager des lisières urbaines, préservation de zones tampon, prise en compte de la biodiversité dans les aménagements (végétalisation, perméabilité, gestion des EP…)



OAP Thématique : Qualité urbaine

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

→ Maillage de la trame viaire : connexion avec la voirie existante, gabarit adapté de la voie

→ Déplacements doux : liaison douce et matériaux adaptés, stationnement vélo sécurisé

→ Stationnement qualitatif : stationnement par poche, par typologie de logements

Traitement paysager et nature en ville

→ Les limites de l'urbanisation : espace de transition, lisière, vues sur le paysage

→ Structuration du paysage urbain : typologie de bâti, éléments remarquables existants

→ Clôture : qualité de l'espace public, clôture ancienne à maintenir

→ Végétal en milieu urbain : choix des essences, recul des constructions, maintien existant

→ Compostage collectif des déchets : compostage adapté

Qualité architecturale et urbaine

→ Volumétrie des constructions et leur façade : organisation du bâti, formes urbaines

→ Implantation des constructions à la parcelle en fonction du contexte et adapté au projet

→ Transition espace privé et espace public

→ Capteurs solaires : minimiser l'impact visuel, adapter la forme et les proportions

→ Réemploi, réutilisation et recyclage des matériaux

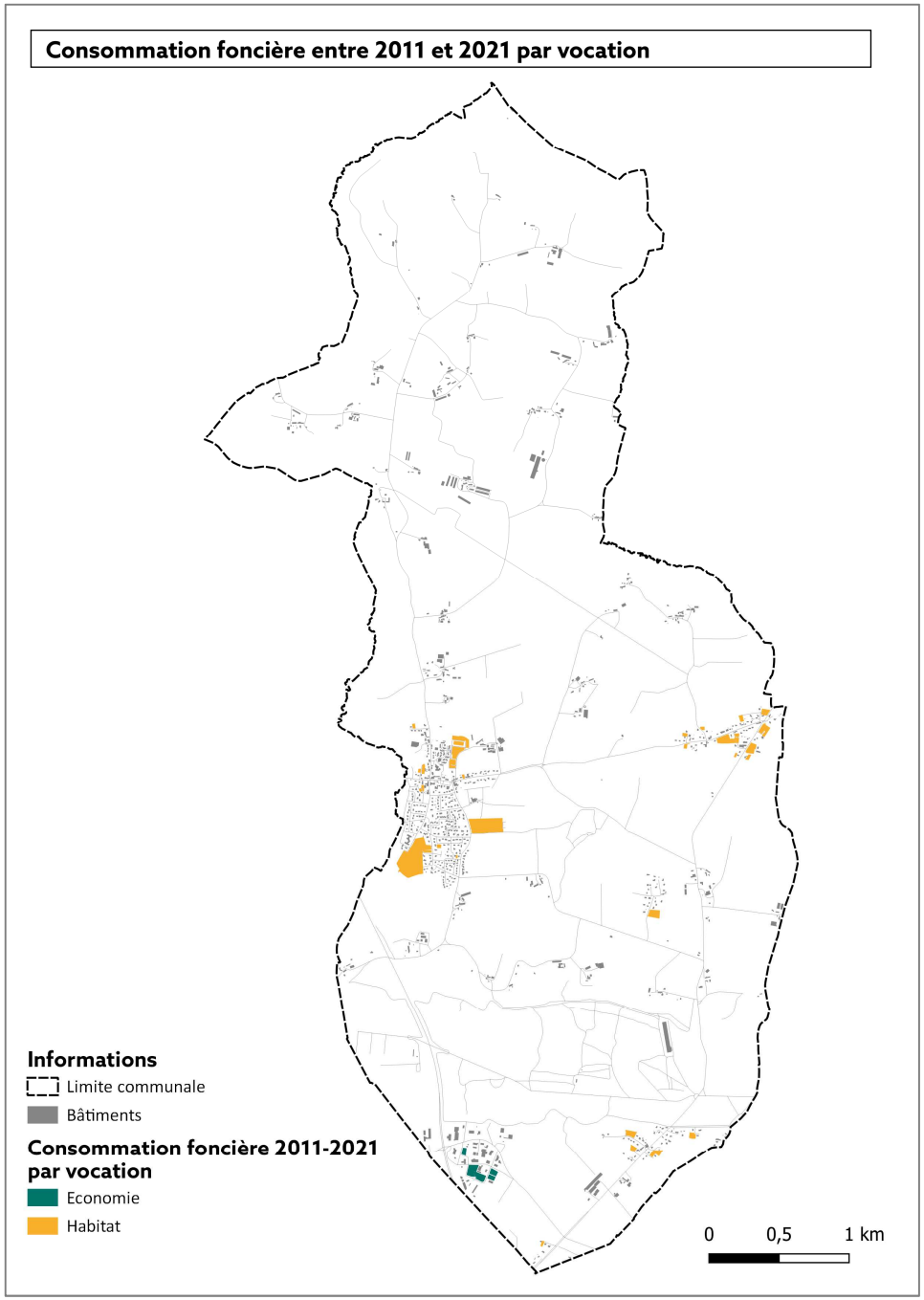
Locqueltas

Révision du Plan Local d'Urbanisme

La traduction réglementaire

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Consommation ENAF



- **9,55 ha de consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021**

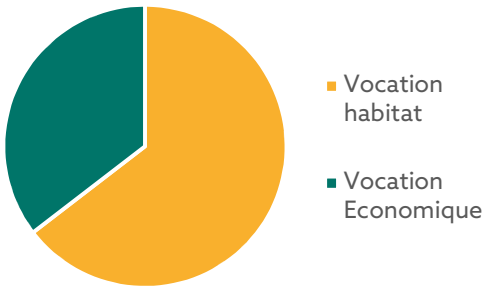
  ⇒ **L'ensemble à vocation habitat**

- 3,86 ha de consommation hors espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021

  ⇒ Dont 2,49 ha à vocation habitat

  ⇒ Dont 1,37 ha à vocation économique

Consommation foncière 2011-2021 hors ENAF par vocation



Consommation ENAF

PADD

En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, les élus s'engagent à modérer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières et de tendre vers une réduction de 50% de la consommation par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, correspondant à **une enveloppe annuelle d'environ 0,5 ha**.

Ainsi entre 2021 et 2036, **l'enveloppe approximative globale est de 6,25 hectares de terres agricoles naturelles et forestières**, pour toutes les vocations (équipement, habitat et activités économiques).

=> A justifier par le besoin

Traduction règlementaire

Zone	Superficie (en ha)
1AU – Route de Lennion	3,66
2AU – Route de Lennion	0,65
Emplacement réservé du cimetière	0,30
Parcelles – Nord du bourg - *(Derrière école)*	0,33
Consommation foncière depuis 2021	0,69
TOTAL 2021-2036	5,64 ha

Locqueltas

Révision du Plan Local d'Urbanisme

La traduction réglementaire

Le potentiel foncier

Logements

PADD

L'équipe municipale souhaite conserver la tendance et envisage l'accueil de nouveaux habitants, avec un taux moyen de variation annuelle de +1,95% permettant d'atteindre environ 2 611 habitants. Cette augmentation représente l'accueil d'environ 657 habitants supplémentaires de 2021 à 2036.

Afin de répondre aux objectifs fixés, il est estimé un besoin d'environ **360 résidences principales**.

Traduction règlementaire

Zone	Nombre de logements
Construits ou à venir (PC ou PA accordés depuis le 01/01/2021)	84
Potentiel foncier du centre-bourg	45
OAP en densification de la zone urbaine (U)	47
Potentiel foncier de Morbouleau	21
Potentiel foncier de Lann Vihan	19
Potentiel foncier de Parcarré	20
Changements de destination en zone agricole et naturelle (estimation)	20
OAP en extension (Lennion Est –zone Au)	90
PRODUCTION EN LOGEMENTS (entre 2021 et 2036 - PLU)	**346**

Locqueltas

Révision du Plan Local d'Urbanisme

La traduction réglementaire

Autres prescriptions

Les activités économiques au sein du bourg

Au niveau des façades des rez-de-chaussée : application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique n°1 en rouge

⇒ Interdire le changement de destination vers des destinations et sous-destinations autres que « **restauration », « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services avec accueil d'une clientèle** ».

Locqueltas

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement écrit

Annexes en zone agricole et naturelle

La création d'annexes est autorisée, sous réserve :

- → *D'être implantée à moins de **20 mètres de la construction principale** à laquelle elle se rattache ;*
- → *De **respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m² d'annexes** par unité foncière en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU.*
- → *De ne pas excéder **une hauteur de 3,5 mètres** au niveau de l'égout du toit.*

Extensions en zone agricole et naturelle

*L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et **ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.***

Locqueltas

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Suite de la procédure

Suite de la procédure

2025

19 mai

Arrêt du PLU
Conseil Municipal

Fin mai

Consultation – 3 mois
Personnes Publiques Associées :
- Services de l'Etat
- GMVA
- Département
- Région
- Chambres consulaires
- Communes voisines

Fin aout

Octobre

Enquête publique
1 mois d'enquête
1 mois d'échange

Modifications
Si nécessaires
Sous conditions
du PLU

Début 2026

Approbation du PLU
Conseil Municipal

⇒ 1 mois de contrôle de légalité

=> Entrée en vigueur du PLU révisé

Locqueltas

DES QUESTIONS ?
DES REMARQUES ?

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay environnement

Locqueltas

MERCI À TOUS !

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay
environnement