

Enquête publique

Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête N°E250156 / 35

Enquête du jeudi 20 novembre 2025 à 9h au samedi 20 décembre 2025 à 12h,

Partie 2 – Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Le présent document constitue la partie 2 sur 2 de l'ensemble « Rapport et conclusions du commissaire enquêteur ».



Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

Table des matières

A - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	4
1 Rappel sur l'élaboration du projet - contexte.....	4
1.1 La situation de Locqueltas.....	4
1.2 L'élaboration du projet de PLU.....	4
2 Conditions de réalisation de l'enquête publique.....	5
2.1 Déroulement de l'enquête publique.....	5
2.2 Bilan de l'enquête publique.....	6
2.2.1 Observation du public sur le déroulement de l'enquête publique.....	7
2.2.2 Mes appréciations sur le déroulement et le bilan de l'enquête publique.....	7
2.3 Méthodologie d'analyse pour élaborer les conclusions.....	8
3 Appréciations sur La Concertation préalable.....	8
3.1 Rappel des modalités d'organisation de la concertation.....	8
3.2 Mes appréciations sur la concertation.....	9
4 Analyse thématique.....	9
4.1 Qualité du projet.....	9
4.1.1 Avis des PPA sur le projet dans sa globalité.....	9
4.1.2 Réponse à ma question complémentaire.....	10
4.1.3 Mes appréciations sur la qualité du projet.....	10
4.2 La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux.....	11
4.2.1 Rappel.....	11
4.2.2 Mes appréciations sur la compatibilité du projet.....	11
4.3 Le plan d'aménagement et de développement durable – La consommation foncière et l'artificialisation des sols.....	12
4.3.1 Rappel.....	12
4.3.2 Les observations du public.....	13
4.3.3 Avis des PPA.....	13
4.3.4 Réponse à ma question complémentaire.....	13
4.3.5 Mes appréciations sur le PADD.....	14
4.4 Le règlement et ses annexes.....	15
4.4.1 Rappel.....	15
4.4.2 Observations du public.....	16
4.4.3 Avis des PPA sur le règlement.....	27
4.4.4 Réponses à mes questions complémentaires.....	32
4.4.5 Mes appréciations sur le règlement et ses annexes.....	35
4.5 Les enjeux liés à l'environnement.....	36
4.5.1 Rappel.....	36
4.5.2 Les observations du public.....	38
4.5.3 Avis des PPA.....	38
4.5.4 Réponses à mes questions.....	40
4.5.5 Mes appréciations sur les enjeux environnementaux.....	40
4.6 Les Enjeux liés à La gestion de l'eau potable, des eaux usées, des eaux pluviales	
	41

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

4.6.1 Rappel.....	41
4.6.2 Observations du public.....	42
4.6.3 Avis des PPA.....	42
4.6.4 Réponses à mes questions complémentaires.....	42
4.6.5 Mes appréciations sur la gestion de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales.....	46
4.7 Les enjeux liés aux mobilité.....	46
4.7.1 Rappel.....	46
4.7.2 Observations du public.....	47
4.7.3 Les avis des PPA.....	48
4.7.4 Réponses à ma question complémentaire.....	48
4.7.5 Mes appréciations sur les enjeux liés aux mobilité.....	48
4.8 Les Enjeux liés au logement.....	49
4.8.1 Rappel.....	49
4.8.2 Observations du public.....	50
4.8.3 Avis des PPA.....	52
4.8.4 Réponses à mes questions complémentaires.....	52
4.8.5 Mes appréciations sur les enjeux liés au logement.....	53
4.9 Les enjeux économiques.....	54
4.9.1 Rappel.....	54
4.9.2 Observations du public.....	55
4.9.3 Avis des PPA.....	55
4.9.4 Mes appréciations sur les enjeux économiques.....	56
4.10 Les enjeux liés aux équipements.....	57
4.10.1 Rappel.....	57
4.10.2 Observations du public.....	57
4.10.3 Réponses de la commune à mes questions complémentaires.....	57
4.10.4 Mes appréciations sur les enjeux liés aux équipements.....	58
4.11 Divers.....	58
4.11.1 Observations du public.....	58
B - SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS ET AVIS.....	59
CLÔTURE.....	65

Annexe : Mémoire en réponse du porteur de projet

Les parties de ce document qui sont écrites en couleur bleue ont été rédigées par la commune de Locqueltas.

Les parties grisées correspondent à mes appréciations pour chacune des observations exprimées et sur les analyses thématiques.

La synthèse de mes conclusions et mon avis sur le projet figurent dans le dernier chapitre (partie B)

A - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 RAPPEL SUR L'ÉLABORATION DU PROJET - CONTEXTE

1.1 LA SITUATION DE LOCQUELTAS

La commune de Locqueltas se situe dans le département du Morbihan à 15 minutes au nord de Vannes, en deuxième couronne de cette agglomération. C'est l'une des 34 communes de GMVA (Golfe du Morbihan Vannes Agglomération). Elle n'est pas bordée par la mer et n'est donc pas soumise à la Loi Littoral.

Ses nombreuses exploitations agricoles, son maillage de boisements et de haies confèrent à cette collectivité un caractère rural bocager.

Depuis 1973, sa population n'a jamais cessé de croître, atteignant 1 954 habitants en 2021 selon l'Insee. Cette augmentation de la population est liée à un prix du foncier plus abordable que dans le secteur côtier de GMVA, à ses équipements en nombre et à une situation favorable le long de l'axe Triskell.

1.2 L'ÉLABORATION DU PROJET DE PLU

La Commune de Locqueltas dispose actuellement d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 19 décembre 2013, modifié le 9 novembre 2020.

La révision du PLU a été prescrite par délibération 2022/3/41 du Conseil Municipal du 31 mars 2022. Le nouveau document d'urbanisme vise à :

- définir une stratégie d'aménagement pour les dix prochaines années en termes d'habitat, de mobilités, de paysages, de préservation de l'environnement et de patrimoine... ;
- relever les défis environnementaux d'aujourd'hui, de demain et prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2011, année d'élaboration de son PLU actuel (loi Alur, loi Elan, loi Climat et résilience) ;
- se mettre en compatibilité avec les documents supra communaux et notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Golfe du Morbihan- Vannes agglomération.

La démarche a duré un peu moins de trois ans et au final, le projet de PLU et le bilan de la concertation ont été arrêtés par le conseil municipal le 19 mai 2025.

2 CONDITIONS DE RÉALISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A la demande du maire de Locqueltas, la Conseillère déléguée auprès du tribunal administratif de Rennes m'a désigné, par décision n° E250156/35 du 16 septembre 2025, pour réaliser la présente enquête publique sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme de cette commune.

Les modalités d'organisation et de déroulement de cette enquête ont été fixées par arrêté municipal n°2025-10--01 du 15 octobre 2025n° 2025-21 du 13 janvier 2025.

Les pièces du dossier ont été tenues à la disposition du public en mairie de Locqueltas en version papier et sur un poste informatique dédié. Elles étaient également accessibles sur le registre dématérialisé via le site internet de la commune.

Le dossier était composé de documents écrits et de documents graphiques. Il était constitué :

- d'un rapport de présentation comprenant notamment un diagnostic territorial et agricole, les justifications, l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ainsi qu'un inventaire des zones humides ;
- d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD);
- des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques (OAP);
- d'un règlement écrit et ses annexes
- d'un règlement graphique;
- des annexes (écrites et graphiques).
- de l'avis des personnes publiques associées.

Un registre papier permettait aux usagers de transcrire leurs observations au siège de l'enquête. Il était également possible de participer à l'enquête en utilisant l'adresse internet dédiée, le registre dématérialisé ou la voie postale.

Les mesures de publicité ont été effectuées :

- par les publications légales, le 6 novembre et le 20 novembre 2025, dans les éditions départementales du Télégramme et du journal Ouest France) ;
- par affichage public, dans les délais et les conditions prévus par le code de l'environnement.

Les affiches sur fond jaune, annonçant l'enquête, ont été placées sur 18 lieux de la commune. Elles sont restées en place tout au long de l'enquête.

Cette dernière a par ailleurs été annoncée :

- pendant toute sa durée, sur le site internet municipal et sur le panneau lumineux de la commune ;
- en diverses occasions dans le bulletin municipal « Locqueltas et vous » ;
- par des flyers déposés dans les boîtes aux lettres des habitants ;

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

- par deux articles publiés dans la presse locale le 21 novembre 2025 (le Télégramme) et le 24 novembre 2025 (Ouest France).

J'ai tenu cinq permanences :

- le jeudi 20 novembre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- le mercredi 26 novembre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- le lundi 1^{er} décembre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- le vendredi 12 décembre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- le samedi 20 décembre 2025 de 09h00 à 12h00.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse le mardi 23 décembre 2025 lors d'une réunion organisée en mairie de Locqueltas en présence de M. Michel Guernevé, maire de Locqueltas, M. Patrick Sanchez, adjoint à l'urbanisme et Mme Karine Mahieux du service urbanisme.

2.2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Au cours des cinq permanences j'ai reçu 40 personnes au total.

Selon le service de l'urbanisme, 6 personnes se sont par ailleurs déplacées en mairie, hors permanence, pour consulter le dossier ou déposer une observation.

3063 visiteurs uniques ont consulté le site web et 3018 téléchargements ont été comptabilisés sur le registre dématérialisé.

Pendant l'enquête, j'ai enregistré 32 observations, soit 10 dépositions numériques (9 sur le registre dématérialisé et 1 mail), 2 courriers remis et 20 dépositions inscrites sur le registre papier. J'ai noté un doublon parmi les observations (M6). **Je comptabilise donc 31 participations à l'enquête publique.**

Certaines observations contenaient plusieurs thèmes et j'ai retenu 35 occurrences dans ma synthèse thématique.

J'ai classé les observations selon les thématiques suivantes.

THÈMES	
Concertation préalable	Sujet non traité
Qualité du projet	Sujet non traité
Déroulement de l'enquête	Sujet non traité
PADD	Sujet non traité
Règlements	80 %
Dispositions réglementaires	3 occurrences
Zonages individuels	13 occurrences

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

Emplacements réservés	2 occurrences
EBC, arbres remarquables	1 occurrence
Stecals	2 occurrences
Changements de destination	7 occurrences+doublon
Enjeux liés au logement	8,57%
OAP sectorielles	3 occurrences
Enjeux environnementaux	2,86 %
Zones humides	1 occurrence
Enjeux liés aux mobilités	2,86%
Circulation sécurité	1 occurrence
Enjeux économiques	Sujet non traité
Enjeux liés aux équipements	2,86% - 1 occurrence
Divers	2,86 % - 1 occurrence

2.2.1 Observation du public sur le déroulement de l'enquête publique

Néant

2.2.2 Mes appréciations sur le déroulement et le bilan de l'enquête publique

J'estime que l'enquête s'est déroulée de façon très satisfaisante.

La composition du dossier soumis me paraît conforme à la réglementation. Les publications légales dans la presse ont été réalisées dans les conditions prévues par le code de l'environnement. Le public a été informé par de très nombreuses affiches. La commune a par ailleurs utilisé la presse locale, son panneau lumineux d'information, des distributions de flyers dans les boîtes aux lettres pour attirer l'attention des usagers sur l'enquête publique.

L'accueil en mairie et les dispositions matérielles pour réaliser l'enquête ont été très satisfaisants.

J'observe avec satisfaction que le dossier soumis à enquête a été consulté par le public. 40 personnes se sont déplacées pendant les permanences. 3063 visiteurs uniques ont consulté le site web et 3018 téléchargements ont été comptabilisés sur le registre dématérialisé. Le nombre des observations et propositions écrites est toutefois resté modeste (31 participations seulement). Aucune association n'a participé à l'enquête. Aucune pétition n'a été enregistrée.

D'une manière générale, je considère que le projet n'a pas suscité d'oppositions en dehors des situations individuelles (zonage des parcelles, changements de destination...).

2.3 MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE POUR ÉLABORER LES CONCLUSIONS

Dans le Rapport d'enquête, partie 1, après avoir présenté le dossier soumis à l'enquête, mes démarches réalisées au cours de l'enquête et un bilan, j'ai résumé toutes les dépositions recueillies.

Dans les Conclusions et Avis, partie 2 :

Les chapitres 1 et 2 comportent un rappel sur l'élaboration du projet et son contexte, les conditions de déroulement de l'enquête publique ainsi qu'un bilan. Le chapitre 3 constitue une analyse de la concertation préalable. **Le chapitre 4** est consacré à une analyse thématique du projet. Ce travail prend en compte les avis formulés par les PPA et organismes consultés, les observations et propositions du public, mes questions complémentaires ainsi que les réponses du maître d'ouvrage.

Dans chaque chapitre, **mes appréciations et conclusions encadrées et grisées**.

La synthèse des conclusions et mon avis sont ensuite formulés **dans le chapitre 5**.

3 APPRÉCIATIONS SUR LA CONCERTATION PRÉALABLE

3.1 RAPPEL DES MODALITÉS D'ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération du conseil municipal du 31 mars 2022. Un bilan a été réalisé, il a été approuvé le 3 octobre 2024 par le conseil municipal.

Cinq informations sur l'état d'avancement du projet ont été publiées dans le bulletin municipal de la commune entre janvier 2023 et janvier 2025.

Un registre a été ouvert et mis à disposition du public, permettant aux habitants et aux personnes concernées d'exprimer ses observations jusqu'à l'arrêt du projet et l'approbation du bilan de concertation. 12 demandes ont été formulées dans ce registre de concertation (essentiellement sur la constructibilité de parcelles). 10 personnes ont envoyé un ou plusieurs courriers à la mairie.

Des réunions publiques annoncées par des avis dans la presse locale et sur les supports d'information de la commune ont été organisées :

le 15 juin 2022 pour présenter le diagnostic ;

le 16 mars 2024 pour présenter le projet de PADD ;

le 1^{er} février 2025 pour présenter la traduction réglementaire du PADD.

Une exposition itinérante à destination du public expliquant les phases de révision du PLU a été présenté dans le hall de la Mairie. Ces panneaux ont également été affichés lors d'évènements en lien avec le Plan Local d'Urbanisme, notamment lors des réunions publiques.

Des articles de presse ont enfin été publiés à différents moments de la procédure de révision du PLU.

3.2 MES APPRÉCIATIONS SUR LA CONCERTATION

Une phase de concertation a été organisée pendant un peu plus de deux ans. Un bilan a été réalisé à l'issue, celui-ci a donné lieu à une délibération du conseil municipal.

Je constate que de nombreuses actions de communication ont été mises en œuvre à cette occasion (3 réunions publiques, articles de presse, une exposition itinérante, registre mis à la disposition du public, courriers).

J'observe par ailleurs :

- que les PPA ont été à même de participer à la procédure et de donner leur avis lors des réunions organisées mais aussi dans d'échanges informels.
- que le public n'a pas abordé le sujet de la concertation pendant l'enquête.

Je regrette toutefois que les propriétaires des terrains concernés par les OAP n'aient pas été informés individuellement des projets au moment de la concertation préalable (voir paragraphe logement).

4 ANALYSE THÉMATIQUE

4.1 QUALITÉ DU PROJET

Aucune remarque sur la qualité du dossier n'a été formulée par le public pendant l'enquête.

La composition du dossier soumis figure dans le rapport Partie 1. Ce dernier me paraît complet, bien articulé et facile d'accès.

4.1.1 Avis des PPA sur le projet dans sa globalité

La MRAE n'a pas pu étudier le projet dans un délai de 3 mois. En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La CDPNAF a émis un avis favorable pour le règlement des zones A et N, les 3 Stecals, la réduction des ENAF en l'absence de SCoT. GMVA, la chambre d'agriculture, le CNPF (centre national de la propriété foncière) et la DDTM ont émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de leurs remarques. Les communes de Grand-Champ et Colpo se sont prononcées favorablement. Dans leur avis, les autres personnes publiques associées ont émis des remarques mais elles n'ont pas marqué d'opposition au projet dans leur avis.

4.1.2 Réponse à ma question complémentaire

Le Code de l’Urbanisme prévoit l’obligation d’une analyse des résultats d’un nouveau PLU, au plus tard à l’expiration d’un délai de 6 ans. Un tableau de bord est proposé à cet effet dans l’évaluation environnementale mais il me paraît succinct.

Comptez-vous compléter la liste des indicateurs ?

Comment compter vous organiser le suivi ?

Des points de références ont-ils été définis avant d’initier ce suivi ?

Réponse de la commune

Les indicateurs sont présentés aux pages 88 à 90 de l’évaluation environnementale. Les indicateurs proposés sont des indicateurs factuels et facilement quantifiables et mobilisables. L’objectif est de définir des indicateurs qui puissent être obtenus aisément par la collectivité et n’engendrant pas de frais d’obtention de données.

A la lecture de ces indicateurs, un pourrait être ajouté, il s’agit du nombre de bâtiment pouvant et ayant changé de destination. Il sera ajouté à la liste des indicateurs.

4.1.3 Mes appréciations sur la qualité du projet

La qualité du projet a peu été abordée au cours de l’enquête.

De manière globale, la composition du dossier soumis à enquête publique était complète et conforme.

La présentation du projet est correctement organisée dans des sous-dossiers thématiques. Les pièces du dossier sont par ailleurs clairement rédigées et bien illustrées. Le règlement graphique est articulé en deux planches : bourg et commune. Chacune de ces planches est constituée de deux cartes : zonage et prescriptions.

J’observe :

- que le public n’a formulé aucune observation générale sur le PLU ;
- que les PPA interrogées n’ont pas marqué d’opposition contre le projet dans sa globalité . Quatre d’entre elles se sont prononcées favorablement à condition que leurs observations soient prises en compte;
- que 2 communes voisines ont approuvé la révision.

Globalement, j’estime que la commune de Locqueltas a bien pris en compte les remarques des PPA. (voir infra). S’agissant d’une révision générale de PLU, je regrette que, faute de temps, la MRAe n’ait pas étudié le dossier.

Sur le suivi du PLU après son approbation :

J’observe que les indicateurs présentés dans l’évaluation environnementale méritent d’être complé-

tés et que certaines valeurs de référence sont manquantes. En réponse, la commune précise que les indicateurs sont factuels, facilement quantifiables, mobilisables et susceptibles d'être obtenus sans engendrer de frais d'obtention de données. Elle envisage toutefois d'ajouter un suivi des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Pour ma part, j'estime que le suivi est essentiel pour suivre l'application d'un PLU, pour en mesurer les effets et pour le modifier en tant que de besoin. Je constate que les valeurs de références sont souvent anciennes voire inexistantes. Je recommande donc de compléter ces dernières pour évaluer ensuite chaque indicateur à partir de la date d'approbation du PLU. Je recommande également d'étudier dans quelle mesure la liste des indicateurs peut être complétée, notamment en ce qui concerne la biodiversité (EBC, zones humides, continuités écologiques...), l'approvisionnement de la population en eau potable, les mobilités douces, les assainissement non collectifs.

Ce point fait l'objet d'une recommandation. **Recommandation 1**

4.2 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.2.1 Rappel

Le SCoT de GMVA ayant été annulé par décision de la Cour administrative d'appel de Nantes le 18 mars 2025, la commune de Locqueltas a sollicité une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée, en application aux articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme. Après avis de la CDPNAF et de GMVA, le préfet s'est prononcé favorablement pour cette dérogation.

Les relations d'opposabilité, de compatibilité, de prise en compte sont développées dans le dossier avec les documents supra-communaux suivants.

- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- Le programme local d'habitat de la communauté d'agglomération Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) ;
- Le plan de déplacements urbains de GMVA ;
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)du Bassin Loire-Bretagne ;
- Le schéma de gestion des eaux Golfe du Morbihan et Ria d'Etel (SAGE) et le schéma de gestion des eaux de la Vilaine ;
- Le plan de climat air énergie territorial (PCAET) de GMVA ;
- Le plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) du Bassin de Loire-Bretagne.

4.2.2 Mes appréciations sur la compatibilité du projet

Sans SCoT, la commune de Locqueltas a demandé une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Après consultations de la CDPNAF et de GMVA, Le préfet a émis un avis favorable pour cette dérogation.

Je note par ailleurs que selon Madame Sandrine Laborde, chargée d'études aménagement et planification à GMVA, un nouveau SCoT est en cours d'élaboration. L'arrêt du projet a été examiné le 18 décembre 2025 en vue d'une approbation fin 2026. Elle précise que les élus de Locqueltas ont réalisé leur projet de PLU de manière à ce qu'il soit dans la trajectoire du futur SCoT. Ils ont attendu de connaître les objectifs de territorialisation avant de définir leur consommation foncière et la production souhaitée de logements.

4.3 LE PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE – LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

4.3.1 Rappel

Au regard des enjeux du territoire mis en évidence dans le rapport de présentation, le PADD de Locqueltas est orienté autour de 3 axes :

- Un développement cohérent et maîtrisé de Locqueltas ;
- Un cadre de vie attractif et dynamique à préserver et à renforcer ;
- La préservation et la valorisation du cadre de vie naturel et paysager de Locqueltas.

Les objectifs annoncés sont les suivants :

Sur le plan démographique :

Depuis 1973, la population de Locqueltas n'a jamais cessé de croître. Cette commune est attractive et l'équipe municipale souhaite conserver cette tendance observée au cours des dernières années. Elle envisage l'accueil de nouveaux habitants, avec un taux moyen de variation annuelle de +1,95% pour atteindre environ 2 611 habitants. Cette augmentation représente l'accueil d'environ 657 habitants supplémentaires de 2021 à 2036.

En ce qui concerne la politique de logements :

Pour stabiliser la population actuelle (1 954 habitants), le point mort est estimé à 74 logements. Pour atteindre environ 2 611 habitants, il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales à hauteur d'environ 285 logements supplémentaires.

Afin de répondre aux objectifs fixés, le besoin total est estimé à 360 de nouveaux logements.

La commune souhaite accueillir de jeunes familles et ménages sur son territoire afin de pérenniser sa population au cœur de ce secteur attractif.

En ce qui concerne la consommation d'ENAF

L'analyse des évolutions du MOS entre 2011 et 2021 a permis de mettre en évidence une consommation globale de 13,41 ha à Locqueltas, répartis de la manière suivante :

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

-
- 9,55 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
 - 3,86 ha de consommation d'espaces en densification.

Sur la base des 9,55 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2021, de l'engagement de la municipalité de réduire de 50% sa consommation par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, la commune estime que son enveloppe approximative est de 6,25 hectares de terres agricoles naturelles et forestières entre 2021 et 2036 (environ 0,5 ha par an).

Le total de consommation prévue à travers le projet de PLU est de 5,64 ha (soit -10,8%, encompatibilité avec l'orientation du PADD).

4.3.2 Les observations du public

Néant

4.3.3 Avis des PPA

La Région Bretagne attire l'attention de la commune de Locqueltas sur la mise en œuvre des nouvelles dispositions du SRADDET. Ce dernier identifie les trajectoires de réduction de l'artificialisation à l'échelle des SCoT bretons qui devront les intégrer au plus tard le 22 février 2027, et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) le 22 février 2028.

La CCI souscrit aux ambitions affichées dans l'axe du PADD sur « le cadre de vie attractif et dynamique à préserver et à renforcer ». Compte-tenu de l'annulation du SCoT, elle rappelle que le rapport de compatibilité doit s'effectuer avec le SRADDET, qui fixe les objectifs de réduction de la consommation foncière.

Réponse de la commune

Le projet de PLU intègre les enjeux liés à la loi Climat et Résilience, à savoir la trajectoire ZAN. Ce volet est présenté aux pages 171 à 187 du rapport de présentation – justifications (Pièce 1D).

La chambre d'agriculture note que le PADD affiche une volonté de préserver et d'encourager l'agriculture.

Réponse de la commune

Cette observation n'appelle pas de réponse de la commune.

4.3.4 Réponse à ma question complémentaire

Lors de la conception de votre projet, vous avez tout d'abord travaillé sur une hypothèse de croissance de la population de 2,18 % par an qui était proche de celle des dernières années. Vous avez finalement opté pour un taux de 1,95 %.

Pourquoi ce changement ?

Réponse de la commune

L'hypothèse de 2,18%/an été présentée aux personnes publiques associées le 14 mars 2024. La DDTM a estimé que ce taux de croissance était trop élevé et a demandé à afficher un taux

inférieur à 2%.

A la suite de cette réunion, le groupe de travail accompagné du bureau d'études ont étudié d'autres scénarios démographiques, afin de répondre aux attentes de la DDTM.

4.3.5 Mes appréciations sur le PADD

La révision du PLU a été prescrite pour :

- intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires ;
- traduire les orientations et objectifs des documents communautaires et supra communaux ;
- accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune ;
- préserver le cadre de vie et l'environnement ;
- préserver et développer toutes les activités économiques sur le territoire ;
- maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols.

Je considère que les objectifs ci-dessus ont bien été pris en compte dans les orientations définies par le PADD. Ces dernières sont organisées en 3 axes stratégiques autour d'un développement maîtrisé, de l'attractivité du territoire et d'un cadre de vie naturel et paysager.

La commune se situe en deuxième couronne de la ville de Vannes avec des prix du foncier qui sont plus abordables qu'en secteur côtier. Les élus souhaitent accueillir une population plus jeune sur son territoire. Ses objectifs en matière d'augmentation de la population (+1,95%) et son ambition de créer 360 résidences principales me paraissent à la fois cohérents et mesurés en raison :

- du taux de croissance démographique retenu, qui est inférieur aux évolutions observées au cours des dernières décennies (745 habitants seulement en 1973 – croissance de 2,18 %/an depuis 2000) ;
- des orientations prises pour privilégier les densifications ;
- de la volonté affichée de privilégier les constructions dans le bourg ou en limite de ce dernier et de densifier 3 hameaux seulement ;
- de l'attractivité de commune située non loin des axes routiers menant aux bassin d'emploi.

La consommation foncière paraît vertueuse. Le total de la consommation prévue dans le projet de PLU est de 5,64 ha jusqu'en 2036 pour une enveloppe initialement fixée à 6,25 ha si on considère les prescriptions fixées dans la Loi Climat Résilience (-50 % par rapport à la période 2011-2021). Le projet est par ailleurs conforme aux objectifs territorialisés du SRADDET et dans la trajectoire du projet de SCoT en cours de finalisation.

Je note enfin que sur le 5,64 ha de consommation foncière annoncée, une superficie de 0,66 ha correspond à de la zone 2 AU, c'est à dire à de l'urbanisation à long terme qui nécessitera une évolution du document d'urbanisme.

4.4 LE RÈGLEMENT ET SES ANNEXES

4.4.1 Rappel

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme traduites dans les règlements écrit et graphique visent à traduire les objectifs définis dans le PADD et à répondre aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Un règlement distinct est établi pour chaque zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).

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 Méucon
- NI : Espace naturel à vocation de sports, loisirs et activités socio-culturelles
- Nf : Zone naturelle forestière

L'inventaire du patrimoine, les emplacements réservés et les mesures touchant les 44 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination figurent en annexes.

Le PLU comporte par ailleurs 3 Stecals :

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

-
- l'équipement public Kerizas (plateforme de stockage) : zonage AE ;
 - l'espace de loisirs en zone naturelle – Pont-Berthois : zonale NI ;
 - le camp militaire de Meucon, zonage NM (superficie très importante 220 ha).

4.4.2 Observations du public

Dispositions réglementaires

R-010	JEGOUSSE GARCIA Isabelle et GARCIA Xavier Locqueltas	Dans le règlement de la zone Ub, point 1.2 de la page 49, il n'est pas fait référence aux nuisances que peuvent occasionner les sous-destinations autorisées sous conditions. La sous-destination « artisanat et commerces de détail » peut générer des nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel. Ils suggèrent un rajout pour garantir le respect de cette disposition en cas de litige.
C-002	JEGOUSSE GARCIA Isabelle	Précisions apportées à l'observation R10. Elle demande une disposition générale dans le règlement pour interdire les activités incompatibles avec l'habitat ou les activités professionnelles susceptibles d'apporter des nuisances dans les zones résidentielles.
R-012	NAKACHE Raphaël	Agacement contre l'observation R10.

Réponse : Avis favorable

Le règlement écrit définit des sous-destinations autorisées, sous condition et interdites. La sous-destination « artisanat et commerce de détail » comprend des activités telles que des épiceries, des boulangeries, des salons de coiffure et également des ateliers de réparation de voiture, de contrôle technique automobile, etc. Cette sous-destination était autorisée en zone Ub sans condition dans le projet de PLU arrêté. Cette observation a permis de se questionner sur ce sujet et entraîne une modification du projet de règlement écrit, en l'autorisant sous condition « toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite, au même titre que les sous-destinations activités de services avec accueil d'une clientèle, équipements sportifs, ou encore industrie.

Mon avis sur les réponses ci-dessus

Après analyse des 3 observations ci-dessus, la commune estime que la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée en zone Ub sans condition alors qu'elle peut occasionner des nuisances pour les riverains. Elle envisage donc de modifier le règle-

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

ment pour conditionner les autorisations lorsqu'il y a des risques de gênes sonores, olfactives ou visuelles.

Je souscris à la mise en place de cette mesure.

Zonages individuels

R-003	POURRIT Virginie Locqueltas	Dans le projet, une partie de sa parcelle se trouve en zone Ua, l'autre en zone A. Elle ne comprend pas pourquoi et demande que l'ensemble de son terrain redevienne en zone Ua.
-------	-----------------------------	--

Réponse : Avis favorable :

La parcelle concernée (AA98) est située à l'est du bourg, et plus précisément au sud de la rue la Croix de Lennion.

Cette parcelle est dans le PLU actuellement opposable classée en zone 2AU, qui était identifiée dans l'attente d'un projet global pour la construction de logements.

Au regard de la localisation, de la superficie et de l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la commune répond favorablement à la demande.

Mon avis : Je suis également favorable à cette modification. Le zonage A ne concerne qu'une partie de la parcelle considérée. Cette dernière est située en limite de bourg.

R-005	GIRAUD Hubert	Il est propriétaire d'une parcelle en limite du village de Morbouleau. Elle était auparavant constructible mais située en zone A. Il souhaite y implanter une maison pour des salariés agricoles.
-------	---------------	---

Réponse : avis défavorable

La parcelle concernée n'est pas constructible dans le PLU actuellement opposable.

Dans le projet de révision, les limites de la zone constructible, y compris celle de Morbouleau, ont été analysées et ont été définies au plus proche des constructions existantes, dans un souci de cohérence entre le nombre de logements potentiellement produits et les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

La construction de logements pour un salarié agricole n'est pas permise au sein de la zone agricole. Des conditions de construction de nouveau logement sont précisées dans le projet de règlement écrit, dont la suivante : La construction doit être destinée au logement de l'exploitant (en application de la charte Agriculture et urbanisme du Morbihan). Cette observation n'engendre pas de modification du projet de PLU tel qu'arrêté.

Mon avis : Je prends acte de la réponse ci-dessus, notamment du fait que la parcelle n'est pas constructible avant le projet de révision.

@-001	THOMAS Marie	Avec ses enfants, elle est propriétaire des parcelles
-------	--------------	---

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

	Thérèse	ZN64 et ZN37 au lieu-dit Kerdossen. Elle souhaite savoir si ces terrains, notamment la ZN 64, pourraient devenir partiellement ou entièrement constructibles. En cas de refus, elle demande si c'est définitif.
<p>Réponse : Avis défavorable</p> <p>Les deux parcelles concernées sont situées au lieu-dit Kerdossen, celui-ci n'est pas identifié comme densifiable dans le PADD, axe 1, objectif 3. Ce dernier vise à concentrer la production de logements dans le bourg (proche des équipements, services et commerces) et dans les hameaux structurants, à savoir Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan.</p> <p>De plus, les parcelles concernées présentent un caractère boisé et naturel et sont situées à proximité immédiate de bâtiments agricoles (porcherie).</p>		
<p>Mon avis : dont acte</p>		
R-006	SROKA Catherine Locqueltas	Elle demande que sa parcelle 0027 de 1750m ² soit entièrement constructible comme les autres terrains sauf 4 du village de Lann Vihan. Réseau assainissement collectif
<p>Réponse : Avis défavorable</p> <p>La parcelle est située à Lann-Vihan, un secteur densifiable identifié dans l'axe 1 objectif 3 du PADD.</p> <p>La limite de la zone constructible est identique à celle du PLU actuellement en vigueur, il n'y a pas eu de modification depuis le PLU de 2013.</p> <p>Enfin, la capacité de la station d'épuration, en comptabilisant les constructions existantes et potentielles, serait atteinte. Il n'est pas envisageable d'étendre la zone constructible.</p>		
<p>Mon avis : La commune n'envisage pas de modifier la limite de la zone constructible, laquelle était déjà fixée avant le projet de révision (PLU de 2013). je souscris à la réponse donnée.</p>		
R-007	LE GOUAS Josiane Locqueltas	Elle demande une division de la parcelle ZN11 et un reclassement de la parcelle ZN63. Les 2 terrains ont le tout à l'égout.
<p>Réponse : Avis défavorable</p> <p>Les parcelles citées sont situées au hameau Le Clio. Ce hameau n'est pas identifié comme densifiable par le PADD. L'axe 1 et son objectif 3 identifie 3 hameaux structurants sur le territoire de Locqueltas, à savoir Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. Il s'agit de centrer la production de logements dans le bourg, proche des équipements, services et commerces et, ces trois hameaux. Par conséquent, Les nouvelles constructions de logements ne sont pas permises au Clio. Les réseaux au droit des parcelles ne permettent pas de justifier le classement en zone constructible.</p> <p>De plus, la constructibilité de cette parcelle engendrerait de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui ne serait pas compatible avec les objectifs poursuivis par la loi Climat et Résilience et sa traduction dans le projet de PLU.</p>		

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

Mon avis : Avis conforme à celui de la commune. Les parcelles sont situées dans un village où les nouvelles constructions ne sont pas permises.

R-008	LE GOUAS Jean-Yves Locqueltas	Il demande la division parcellaire ZN12 (1345m ²) au Parc Pech pour qu'elle soit en partie constructible. Présence des réseaux.
-------	----------------------------------	---

Réponse : Avis défavorable

En guise de préambule, la présence des réseaux n'est pas le seul critère analysé pour définir une zone constructible.

Cette parcelle est située au Clio, qui n'est pas identifié par le PADD comme secteur densifiable. En effet, le PADD a identifié 3 hameaux structurants et structurés à savoir Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. L'objectif est de concentrer la production de logements dans le bourg proche des équipements, services et commerces et dans les 3 hameaux cités.

Mon avis : Avis conformé à celui de la commune. La parcelle est située dans un village où les nouvelles constructions ne sont pas permises.

@-005	LANES Biarritz (64)	Marie	Elle souhaite que la parcelle ZI043 (350 m ²) devienne constructible. Cette dernière est en zone agricole mais elle est trop petite pour être exploitée. Des habitations se trouvent en face, les réseaux sont accessibles et sa fille souhaite y construire sa résidence principale. A défaut d'un changement de zonage, elle demande la possibilité d'implanter un hangar avec une tiny house. Si ce n'est pas possible en zone A elle souhaite utiliser le terrain pour du maraîchage à petite échelle.
-------	------------------------	-------	---

Réponse : Avis défavorable

Ce secteur n'est pas identifié par le PADD comme étant densifiable et donc pouvant accueillir une nouvelle construction. Le PADD affirme la volonté de concentrer la production de logements dans le bourg proche des équipements, services et commerces et dans les 3 hameaux structurants et structurés que sont Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. Le classement en constructible de cette parcelle engendrerait de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, consommation contraire aux objectifs de la loi Climat et Résilience et déclinés dans le projet de PLU de Locqueltas.

L'installation d'une tiny house n'est pas permise en zone agricole.

Enfin, une activité de maraîchage est tout à fait possible, le PLU n'a pas vocation à gérer le type de culture sur une parcelle.

Mon avis : Avis conforme à celui de la commune. La parcelle est située dans un secteur où les nouvelles constructions ne sont pas permises. Un terrain peut en outre être classé en zone agricole bien qu'il ne soit pas exploité.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

Je n'ai pas d'avis à formuler sur la possibilité de réaliser une activité de maraîchage sur ce terrain.

@-007	MAHEO Anthony Locqueltas	En 2022, Il a demandé la constructibilité de plusieurs parcelles situées au lieu-dit Le Clio (dont un terrain lui appartenant). Il a obtenu une réponse négative de la mairie le 29/09/2025. Il aimerait connaître les raisons précises de ce refus. Il demande s'il existe un écrit qui répond précisément et personnellement à sa demande initiale.
-------	-----------------------------	---

Réponse : Avis défavorable

Le Clio n'est pas défini comme densifiable dans l'objectif 3 de l'axe 1 du PADD. L'objectif est de concentrer les nouvelles constructions dans le bourg proche des équipements, services et commerces et dans les hameaux structurants et structurés (Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan).

Enfin, la constructibilité de ces parcelles engendrerait de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui ne serait pas compatible avec les objectifs poursuivis par la loi Climat et Résilience et sa traduction dans le projet de PLU.

Mon avis : Avis conforme à celui de la commune. La parcelle est située dans un village où les nouvelles constructions ne sont pas permises.

@-008	DEVAUX Locqueltas	Éric	En 2013, une surface de 1300m ² de son terrain constructible est passée en zonage agricole. Il a saisi la mairie lors de l'élaboration du PLU de 2025 afin que cette parcelle redevienne constructible et pour remplir cette "dent creuse". Non seulement sa requête n'a pas abouti, mais le projet de nouveau PLU ampute à nouveau sa parcelle constructible de 1000 m ² . Il est révolté par cette décision. Ce total de 2300m ² représente un préjudice qu'il évalue entre 363400€ et 448500€. Il précise que son projet de bâti ne verra jamais le jour. Il s'agit d'une découpe du cadastre qui ne respecte pas les bornes mises en place sous seing privé par acte notarial. Il demande donc que le PLU 2025 soit revisité pour la parcelle ZE0069 et que l'on rectifie la décision prise par le conseil municipal (4 documents joints).
-------	----------------------	------	---

Réponse : Avis défavorable

Au sein des trois hameaux identifiés par le PADD comme densifiables (Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan), il a été question d'analyser la limite actuelle de la zone constructible (PLU de 2013) afin de :

- Limiter l'extension de l'enveloppe bâtie des hameaux
- Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (donnée mobilisée : mode d'occupation des sols – MOS, établie par la Région Bretagne).

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

- Privilégier la production de logements dans le bourg

Il est précisé que la délimitation de la zone constructible n'est pas liée aux limites cadastrales.

Mon avis : Le rédacteur de l'observation est venu en permanence. Il est propriétaire d'un terrain à Morbouleau. En 2013, 1300 m² de sa parcelle a été classée en zone A. Avec le projet actuel, une surface de 1000 m² de son terrain va également devenir inconstructible. Il souhaite construire une maison en limite de l'enveloppe urbaine. Sa demande me semble pouvoir être partiellement prise en considération.

R-14C	DREAN Jean-Paul et consorts Locqueltas	Parcelle ZP 68, Er Tchen Braz à Kermerian. Demande de constructibilité pour mettre au droit « une verrue ? » derrière le terrain de foot, longeant le lotissement de Lennion.
-------	---	---

Réponse : Avis défavorable

La parcelle concernée est située au nord du lotissement Lennion. Il s'agit d'une parcelle d'environ 3 400 m², valorisée par l'agriculture, ne présentant pas d'accès direct. La constructibilité entraînerait une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui est contraire aux objectifs de la Loi Climat et Résilience et à sa traduction dans le projet de PLU de Locqueltas.

Mon avis : dont acte

@-009	MODESTE Tugdual La Montagne (44) (pour le compte de la SCI Lecomova Immo)	Ils ont appris par hasard qu'une partie de leur parcelle ZE 60 doit basculer en zone agricole alors qu'elle est constructible actuellement. Ils ne sont pas d'accord et annoncent qu'ils vont venir en mairie pour connaître les raisons de ce nouveau zonage. Les parcelles adjacentes ne seront pas divisées de la même manière.
-------	--	--

Réponse : Avis défavorable

La parcelle citée est située à Morbouleau, un hameau identifié par le PADD comme structurant et donc densifiable.

Afin de limiter la production de logement en deuxième rideau (en division parcellaire en fond de parcelle), et dans une logique de priorisation du bourg, les limites de la zone constructible ont été analysées et modifiées.

Le fond de la parcelle ZE 60 n'est pas constructible, et est classée en zone A.

Concernant les parcelles adjacentes, à l'est, ne présentent pas les mêmes caractéristiques, la construction principale est implantée en milieu voire fond de parcelle, une division parcellaire au nord ne semble pas réalisable.

Voir si dessous pour mon avis (réponse à l'observation R 018).

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

@-10B	PASCO Joël	Il demande la reclassification qu'une partie de son terrain (parcelles ZI n°129 et 136) devienne constructible pour un futur projet. (Réseaux eau électrique présents sur la parcelle).
Réponse : Avis défavorable		
Les parcelles sont situées au hameau le Reste, ce dernier n'est pas identifié comme densifiable par l'objectif 3 de l'axe 1 du PADD. Le développement des logements est à privilégié dans le bourg, proche des équipements, services et commerces et dans les 3 hameaux structurants (Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan).		
La constructibilité de ces parcelles engendrerait une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui serait contraire aux objectifs définis par la loi Climat et Résilience et sa traduction locale dans le PLU.		
Mon avis : Avis conforme à celui de la commune. La parcelle est située dans un village où les nouvelles constructions ne sont pas permises.		
R-018	LE CORFF Elodie ET Emmanuel, MO-DESTE Tugdual, LE VAILLANT Simon (SCI LECOMOVA)	Ils demandent que la parcelle ZE 60 soit totalement en zone Ub. 50% de cette dernière devient inconstructible dans le projet, y compris le garage qui sera entre les 2 zonages. La parcelle voisine ne change pas de zonage et correspond aux mêmes caractéristiques.
Réponse : Avis favorable pour l'intégration du garage en zone Ub.		
Un garage est présent sur la parcelle et est à cheval sur deux zones (Ub et A), il a été décidé de modifier la délimitation de la zone constructible, un décroché de la zone Ub sera réalisé, le garage sera classé en Ub, afin de faciliter l'application des règles du PLU. Cette décision engendre une modification du projet de PLU.		
Mon avis : Dans le projet, un pourcentage de 50 % de la parcelle ZE 60 est zoné en A dans le projet. Je pense effectivement que la totalité de cette dernière peut rester constructible de façon à inclure le garage qui s'y trouve déjà et pour que le périmètre du terrain serve de limite pour définir de la zone Ub		

Emplacements réservés

R-011	POURRIT Marie-Hélène Locqueltas	Elle note la création d'un chemin au Nord de Kergloane. Sachant que des bâtiments agricoles sont susceptibles de changer de destination, elle propose plutôt une voie carrossable qui permettrait de se promener tout en désenclavant Kergloane et le 12 de Lesben. Avec l'évolution des véhicules électriques, le chemin vicinal risque de devenir dangereux pour les occupants de la cour de cette ferme. De plus, cette voie carrossable permettrait l'accès de la parcelle de M.
-------	---------------------------------	--

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

		Schedel qui est exploitée. Par ailleurs, sa fille a par ailleurs repris la petite exploitation familiale et une cour de ferme est une nécessité pour elle.
--	--	---

Réponse : Avis défavorable

L'emplacement réservé a pour objet la création d'un chemin. Il s'agit d'un outil d'acquisition foncière, les modalités sont définies par le code de l'urbanisme.

Le caractère carrossable ou non d'un chemin n'est pas du ressort du PLU. L'observation est hors champ d'application du PLU.

Mon avis : Je prends acte de la réponse de la commune. Un emplacement réservé a effectivement été inscrit dans le projet de PLU afin de permettre la création du chemin considéré. La définition et la réalisation de ce dernier pourront ainsi être étudiés par la suite.

R-017	LE MOUEL Gwenaël	Demande de précisions sur l'emplacement réservé n°7
-------	------------------	---

Réponse :

Extrait des justifications de projet du PLU arrêté :

Les hameaux de Berluhern et Kervelzo sont, tous deux, situés au nord du bourg. Ces deux hameaux proches ne possèdent aucune relation en matière de cheminements entre eux, et sont dépourvus de continuités pédestres permettant de relier les autres hameaux. Il s'agira de créer le chemin, pour relier ces deux hameaux au maillage de voies pédestres. Cet emplacement réservé fait le lien entre eux, en traversant des surfaces agricoles, et le maillage de cheminements communaux.

Cet emplacement permet la création/l'acquisition d'une alternative supplémentaire en matière de cheminement, en proposant un itinéraire permettant un bouclage des différents itinéraires présents sur le territoire et une liaison entre les deux hameaux et les autres hameaux. Cet emplacement réservé permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec la création d'un nouveau chemin reliant les hameaux et villages entre eux.

Mon avis : J'estime que la commune a répondu à la question posée.

Espaces boisés et arbres remarquables

R-004	MELAINE Yves Locqueltas	Il déclare que l'arbre remarquable du chemin du Calvaire n'existe plus.
-------	-------------------------	---

Réponse : Avis favorable

L'arbre du chemin du Calvaire n'existe effectivement plus. Cette observation entraîne une modification du projet de PLU : la suppression de l'arbre identifié, au plan graphique n°2.

Mon avis : dont acte.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

STECALS

C-001	LE COURTOIS Jeannine et DONARD Nina Locqueltas	Elles sont propriétaires de 3 parcelles : ZE001 et ZR022 ZR023 au Moulin de Kériziac. Elles demandent la création d'un STECAL pour accueillir des habitations légères démontables. Elles apportent les précisions suivantes : le périmètre est limité, l'intégration paysagère ne serait pas menacée, la présence d'une desserte et des réseaux, l'absence de projets agricoles et la compatibilité avec les objectifs ZAN.
@-003	LE COURTOIS Jeannine - DONARD Nina et GATEL Charly Locqueltas	<p>En complément de la déposition C1 du 1er décembre. Leur projet de création d'un stecal est motivé par des enjeux personnels et sociétaux autour du "mieux vieillir ensemble". Ils vivent dans une grande maison et souhaitent créer les conditions d'un « vieillir à domicile solidaire » qui s'appuierait sur un modèle d'entraide intergénérationnelle soutenable. Ils pourraient ainsi accueillir des familles près de chez eux.</p> <p>Ils proposent des structures légères démontables, sobres et réversibles, sans béton, qui s'intègrent dans le paysage. Au maximum 3 unités (entre 30 et 50m² chacune) sur les parcelles ZR0023 et ZR0022 ; Ce projet présente l'intérêt d'offrir une possibilité d'accueil de nouveaux habitants sans ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et sans artificialisation (ZAN).</p> <p>Photographies jointes</p>
<p>Réponse : Avis défavorable</p> <p>La création d'un STECAL n'est plus possible à ce stade de la procédure. La mise en place d'un STECAL doit faire l'objet d'une consultation de la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). La CDPENAF a été consultée le 8 juillet 2025, sur le projet de PLU arrêté. L'avis de la CDPENAF doit figurer au dossier d'enquête publique et être consultable lors de l'enquête publique.</p> <p>Par conséquent, il n'est pas possible d'ajouter un nouveau STECAL.</p> <p>De plus, les parcelles citées sont identifiées comme humides, par l'inventaire réalisé lors de l'élaboration du PLU de 2013.</p>		
<p>Mon avis : Je prends note de cette réponse. Il ne me semble pas possible de créer un nouveau Stecal dans le cadre de la présente révision. Je considère que ce projet doit par ailleurs être plus précis pour pouvoir aboutir dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p>		

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

Changements de destination

R-001	JACOB Hélène et Rémy	Sont propriétaires de la parcelle ZN 46. Ils demandent que 2 bâtiments situés sur cette parcelle puissent changer de destination (demande déjà effectuée en 2020). Terrain servi par les réseaux (dossier joint).
-------	----------------------	---

Réponse : Avis défavorable

En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.

Les deux bâtiments cités sont situés à Kerdréan :

- **Un bâtiment (four à pain) d'une superficie de 37,5 m², inférieure à 40 m² (seuil retenu pour les bâtiments pouvant changer de destination).**
- **Un bâtiment d'une superficie de 76 m², qui correspond à une habitation. Il n'y a pas besoin d'identifier une habitation, il s'agit d'une rénovation et non d'un changement de destination.**

Cette observation n'engendre pas de modification du projet de PLU.

Mon avis : La réponse apportée me paraît justifiée.

LOQ-R-009	FAVRE Damien et CANDERFF Hélène Locqueltas	Au lieu-dit Le Golut, ils souhaitent bénéficier d'un changement de destination pour une ancienne écurie afin d'y habiter. L'un des bâtiments de ce terrain est pastillé mais des problèmes de toiture empêchent toute occupation. Ils résident dans un mobile-home depuis 2 ans.
-----------	--	--

Réponse : Avis favorable

En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.

Après analyse, cette observation engendre une modification du PLU, afin d'ajouter le bâtiment pouvant changer de destination. Il s'agira d'identifier l'ancienne écurie.

Mon avis : La réponse me paraît satisfaisante.

@-004	LE BROC Jean-Michel Plaudren (56)	Demande à bénéficier d'un changement de destination concernant un bâtiment existant en vue d'une habitation au lieu-dit Boutonio, sur la parcelle ZB 76. Ce bâtiment est actuellement à usage agricole. (Remise en état et l'aménagement intérieur du bâtiment, amélioration des conditions de sécurité et de salubrité, mise aux normes des réseaux, (eau, électricité, assainissement et le cas échéant, des modifications de fa-
-------	-----------------------------------	---

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

		çades ou de toiture). PJ : cadastre.
M-006	LE BROC Jean-Michel Plaudren (56)	Doublon @4

Réponse : Avis défavorable

En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.

Ces bâtiments sont situés au Boutonio. Il s'agit de :

- Garages ne répondant pas aux critères d'identification, et utilisés par les habitants des logements à proximité
- Un bâtiment d'une superficie inférieure à 40 m², et ne répondant pas au caractère patrimonial
- Un bâtiment, situé à l'entrée de la parcelle, ne répondant pas au caractère architectural.

Cette observation n'engendre pas de modification du projet de PLU.

Mon avis : dont acte.

R-14A	DREAN Jean-Paul et consorts Locqueltas	Parcelle ZP 235 au village de Kermerian. Plus de bâtiment destiné à la rénovation habitable. Il a commencé les démarches.
-------	--	---

Réponse : Avis favorable

En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.

La demande concerne un bâtiment à Kermerian, qui répond aux critères d'identification.

Mon avis : Je prends acte de cette réponse.

@-10A	PASCO Joël	Il demande un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole qui est en prolongement de la maison d'habitation. Il s'agit d'un bâtiment en pierre situé au lieu-dit le Reste, d'une superficie de 90 m ² au sol, implanté sur les parcelles ZI n°129 et 136.
-------	------------	--

Réponse : Avis défavorable

En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.

Le bâtiment est localisé au Reste. Il ne répond pas aux critères préalablement définis, il ne présente pas de caractère patrimonial et est situé dans la marge de recul liée à la route départementale.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

Mon avis : dont acte		
R-015	LE GARREC Kevin Locqueltas	Souhaite rénover un bâtiment sur la parcelle ZL 0251 pour en faire un garage, annexe de son habitation. A défaut d'obtenir un changement de destination il demande s'il peut rénover l'ancienne bâtie agricole.
Réponse : Avis favorable En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan. Il s'agit d'une ruine (pas de toiture). En revanche, il est possible de la rénover pour une annexe à la construction principale. Cette observation n'entraîne pas de modification du PLU.		
Mon avis : dont acte.		
R-020	LE MOUEL Emeline	Propriétaire de la parcelle ZN0018, elle demande un changement de destination pour un petit bâtiment situé près de la longère appartenant à sa mère.
Réponse : Avis défavorable En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan. Il s'agit d'une ruine (pas de toiture) à Kerguélo, qui ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination, ne répondant pas aux critères.		
Mon avis : dont acte		

4.4.3 Avis des PPA sur le règlement

La CCI :

- L'identification des rez-de-chaussée du linéaire commercial semble cohérente.
- Il est préconisé de privilégier l'implantation de nouveaux commerces en secteur Ua et de l'éviter en secteur Ub ;
- des règles adaptées doivent permettre de densifier la zone Ui de Keravel.
- l'instauration du périmètre de diversité commerciale est opportune dans le centre-bourg. Il conviendrait de soumettre à cette disposition les artisanats et commerces de détail ainsi que les services avec accueil de clientèle.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

- les dispositions pour privilégier les artisanats et commerces de détail ainsi que les services avec accueil de clientèle sont à privilégier en zonage Ua et à interdire en Ub. Il faut créer des places de stationnement en Ua.
- Le commerce de gros doit être permis en Ui. Pour ce zonage, le coefficient de pleine terre de 10 % est approuvé.
- les activités de restauration en NI doivent être liées à l'activité d'hébergement touristique.

Réponse de la commune

CCI	Réponse de la commune
- L'identification des rez-de-chaussée du linéaire commercial semble cohérente.	-
- des règles adaptées doivent permettre de densifier la zone Ui de Keravel.	Les règles définies dans le règlement écrit permettent la densification de la zone. Cette observation n'appelle pas de modification du projet de PLU.
- les dispositions pour privilégier les artisans et commerces de détail ainsi que les services avec accueil de clientèle sont à privilégier en zones Ua et à interdire en Ub. Il faut créer des places de stationnement en Ua. - l'instauration du périmètre de diversité commerciale est opportune dans le centre-bourg. Il conviendrait de soumettre à cette disposition les artisanats et commerces de détail ainsi que les services avec accueil de clientèle. - les dispositions pour privilégier les artisans et commerces de détail ainsi que les services avec accueil de clientèle sont à privilégier en zones Ua et à interdire en Ub. Il faut créer des places de stationnement en Ua.	Avis défavorable L'instauration du périmètre de diversité commerciale n'est pas souhaitée à Locqueltas. L'enveloppe urbaine du bourg est très compacte, les distances entre le nord et le sud du bourg sont relativement faibles. Limiter les services avec accueil de clientèle dans le centre revient à interdire l'implantation d'une activité médicale ou paramédicale en zone Ub, ce n'est pas souhaitable, au regard des attentes de la population en matière d'accès aux soins.
- le commerce de gros doit être permis en Ui. Pour ce zonage, le coefficient de pleine terre de 10 % est approuvé.	Avis favorable Le commerce de gros sera autorisé sur la zone de Kéravel.
- les activités de restauration en NI doivent être liées à l'activité d'hébergement touristique.	Avis défavorable Il n'y a pas d'hébergement sur ce site. La volonté est de permettre l'installation d'une guinguette, qui ne serait pas liée à un hébergement.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

GMVA formule plusieurs remarques détaillées sur le règlement écrit et les OAP sectorielles.

Réponse de la commune

Plusieurs remarques engendreront des modifications du projet de PLU, pour le règlement écrit :

- Des évolutions dans le lexique (ruine, constructions existantes, construction principale, espace libre de pleine terre, lucarne, opération d'ensemble, voies et emprise publique, réhabilitation)
- Définition d'un recul par rapport à une zone humide
- Stationnement non clos pour les sous-sols : ajouter pour les logements collectifs. NE s'applique au garage enterré ou semi-enterré d'un logement individuel
- Extension des constructions autre que les logements en zone A : Ajout de la possibilité d'extension en cas de changement de destination (50 m² supplémentaire)
- Vérification de la cohérence des symboles dans l'article des dispositions générales et le plan de zonage
- Modification de l'article sur la diversification agricole (pas de changement de destination)
- Autorisation du commerce de gros en zone Ui

D'autres remarques mineures sont également prises en compte (notamment des coquilles ou erreurs matérielles).

Concernant les OAP sectorielles, les éléments suivants entraînent des modifications :

- Le nombre de logements attendus ou la densité (notamment pour les OAP 1 et 2)
- Les accès à l'OAP n°4, le chemin piéton pour connecter à terme la place de la Mairie et la rue Saint Gildas
- La programmation des OAP, notamment lorsqu'il y a plusieurs tranches d'envisager, afin de permettre la réalisation des suivantes
-

Selon la DDTM (avis de l'État) :

- Le Stecal correspondant au camp militaire de Meucon couvre une surface de 323,46 ha. Sa taille et son projet ne répondent pas aux dispositions de l'article L 153-13 du code de l'urbanisme. Le zonage Nm est mieux adapté.
- La base légale relative aux feux de forêt, le projet de PLU doit prendre en compte ces évolutions.
- Plusieurs erreurs matérielles sont précisées.

Réponse de la commune

Le Camp de Meucon a été identifié à tort comme un STECAL. La traduction réglementaire (zonage et règlement écrit) reste inchangée. Cette observation n'engendre pas de modification du PLU.

La base légale relative aux feux de forêt sera intégrée au projet de PLU.

Concernant les erreurs matérielles, elles portent sur :

- Les servitudes d'utilité publique : Les données seront mises à jour pour intégrer leurs

remarques.

- Le souhait de regrouper toutes les informations sur un plan de zonage : le nombre d'information étant conséquent, il a été fait le choix de scinder les informations en deux plans, afin de gagner en lisibilité.
- Une mise à jour de l'inventaire des cours d'eau : cet élément sera opéré avant approbation.
- Des sigles dans les documents
- Le rappel concernant la destruction interdite des espèces protégées et de leur habitat

La chambre d'agriculture formule des réserves sur le règlement :

- rappeler dans le règlement que les constructions en zone agricole sont celles nécessaires aux exploitations agricoles (et non activités agricoles) ;
- le règlement de la zone A doit permettre les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des exploitations agricoles ;
- en matière de création de logements, la protection des zones A et N doit être maintenue. Les possibilités de transformation offertes aux constructions existantes dans ces deux zones doivent être retirées ;
- des précisions sont demandées concernant les logements de fonction en zone A et les dépôts en zone Ae.

Réponse de la commune

Chambre d'agriculture	Réponse de la commune
- rappeler dans le règlement que les constructions en zone agricole sont celles nécessaires aux exploitations agricoles (et non activités agricoles).	Avis favorable Cette correction sera apportée.
- le règlement de la zone A doit permettre les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des exploitations agricoles.	Avis favorable Cette correction sera apportée.
- en matière de création de logements, la protection des zones A et N doit être maintenue. Les possibilités de transformation offertes aux constructions existantes dans ces deux zones doivent être retirées.	Avis favorable L'article du règlement écrit sera corrigé : d'être au sein d'une <u>construction</u> existante à la date d'approbation du PLU, Remplacée par : d'être au sein d'un <u>logement</u> existant à la date d'approbation du PLU
- des précisions sont demandées concernant les logements de fonction en zone A et les dépôts en zone Ae.	Avis défavorable pour les logements de fonction en zone A. Avis favorable pour autoriser les dépôts en zone Ae.

L'état major de zone de Défense de Rennes n'émet pas d'avis défavorable sous réserve de la prise en compte d'une remarque portant sur la rédaction de l'article 2 de la zone Nm.

Réponse de la commune

Cette remarque sera prise en compte.

L'article 2 sera rédigé comme suit : « les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif, aménagements et ouvrages spécifiques ayant pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique ».

Le centre national de la propriété forestière préconise que les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillement et de maintien en l'état soient indiqués.

Réponse de la commune

Cet ajout sera réalisé, en fonction des données disponibles. Cette remarque peut engendrer une modification des pièces du PLU.

Pour la direction régionales des affaires culturelles :

- Les informations à prendre en compte pour élaborer le PLU sont celles qui figurent sur l'arrêté de zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Ce document est à intégrer dans le rapport de présentation ou dans une annexe.
- L'avis cite par ailleurs les informations réglementaires à faire figurer dans le règlement écrit.

Réponse de la commune

L'arrêté de ZPPA sera pris en compte et intégré aux pièces du PLU.

Les informations réglementaires seront ajoutées.

Le Réseau de transport d'électricité de Nantes (RTE) cite les points à faire figurer dans le règlement.

Réponse de la commune

Ces éléments seront intégrés au projet de règlement écrit.

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Morbihan et Ria d'Etel précise que :

- certains cours d'eau ne sont pas représentés dans le règlement graphique ;
- l'interdiction de construction sur 35 m de part et d'autre des cours d'eau n'est toujours représentée sur le règlement graphique ;
- il n'y a pas de zones humides dans les OAP sectorielles.
- le règlement écrit du PLU arrêté prévoit des exceptions en zones A et N vis-à-vis de l'interdiction de construction et travaux dans une marge de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces exceptions pourraient s'appliquer à toutes les zones.
- une partie de la commune est concernée par la règle du SAGE visant à encadrer la création de plans d'eau. Aussi, il peut être pertinent que par cohérence, le document d'urbanisme reprenne cette règle.

Réponse de la commune

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

SAGE MRE	Réponse de la commune
- certains cours d'eau ne sont pas représentés dans le règlement graphique ;	Avis favorable Cette correction sera apportée.
- l'interdiction de construction sur 35 m de part et d'autre des cours d'eau n'est toujours représentée sur le règlement graphique ;	Avis favorable Cette correction sera apportée.
- il n'y a pas de zones humides dans les OAP sectorielles.	-
- le règlement écrit du PLU arrêté prévoit des exceptions en zones A et N vis-à-vis de l'interdiction de construction et travaux dans une marge de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces exceptions pourraient s'appliquer à toutes les zones.	Avis favorable Ces exceptions seront appliquées à toutes les zones
- une partie de la commune est concernée par la règle du SAGE visant à encadrer la création de plans d'eau. Aussi, il peut être pertinent que par cohérence, le document d'urbanisme reprenne cette règle.	Avis favorable La règle sera reprise.

Pour le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Vilaine, le projet est compatible avec le SAGE. Mais seule une petite partie de la commune est située sur le bassin de la Vilaine, sur l'amont de la masse d'eau de l'Arz. L'inventaire des zones humides est reporté sur le règlement graphique. La commune a inscrit des mesures de protection fortes des cours d'eau de la commune et de leurs abords en définissant un périmètre d'inconstructibilité d'une largeur de 35m. Les haies sont protégées dans le règlement graphique. L'OAP thématique Trame verte et bleue définit des orientations complémentaires pour assurer la préservation de ces éléments naturels.

Réponse de la commune

La commune prend note de cet avis, qui n'appelle pas de réponse ni de modification du projet de PLU.

4.4.4 Réponses à mes questions complémentaires

Pourquoi le camp militaire de Meucon est-il comptabilisé comme un stecal alors qu'il couvre 230 ha ?

Réponse de la commune :

Le Camp de Meucon a été présenté à tort comme un STECAL, en effet la superficie de la zone ne permet pas d'affirmer que la superficie est limitée.

Cette question n'engendre pas de modification des pièces réglementaires du PLU.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination figurent sur le règlement graphique.

Pouvez-vous produire l'inventaire de ces derniers avec des descriptions ou photographies ?

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

**La CDPNAF a-t-elle été saisie de cet aspect du dossier ?
Si oui, pouvez-vous nous fournir son avis ?**

Réponse de la commune :

Un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sera réalisé pour l'approbation, comprenant une photographie et un plan de localisation.

La CDPNAF a été saisie la 28 mai 2025, la commission a analysé le projet de PLU le 8 juillet 2025.

Conformément aux dispositions des articles L.151-12, L.151-13 et L.152-16 du code de l'urbanisme, l'avis de la CDPNAF porte sur le règlement de la zone A et N, les STECAL et la dérogation suite à l'absence de SCoT opposable.

Selon l'article du code de l'urbanisme, : « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » La commission est donc consultée en cas de projet et non lors de la révision du PLU.

Le diagnostic agricole comporte des demandes d'adaptation du zonage de certaines exploitations.

Comment ces demandes ont-elles été prises en compte ?

Réponse de la commune :

5 demandes ont été formulées dans le cadre du diagnostic agricole. Les réponses apportées par la collectivité sont les suivantes :

Demande n°1 : Demande d'une parcelle constructible en bordure du lieu-dit Lesben

Réponse : Lesben n'est pas identifié comme densifiable par le PADD (axe 1 objectif 3), qui identifie 3 hameaux structurés : Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. Par conséquent, il n'est pas possible de construire un logement sur cette parcelle.

Demande n°2 : Demande d'une parcelle constructible au Reste

Réponse : Le PADD définit 3 hameaux densifiables, en plus du bourg, à savoir Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. Le Reste n'est pas identifié comme secteur densifiable, il n'est pas possible de construire sur cette parcelle.

Demande n°3 : Besoin d'un logement de fonction à Kerdossen

Le projet de PLU autorise la construction de logement de fonction, sous condition, en cohérence avec la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan. Un permis de construire est à déposer, la demande sera instruite et les organismes concernés seront consultés notamment la Chambre d'agriculture et la CDPNAF, qui se prononceront notamment le caractère nécessaire à l'activité agricole.

Demande n°4 : Chemin accessible au troupeau

Réponse : Cette demande n'entre pas dans le champ d'application du PLU.

Demande n°5 : Demande de constructibilité à Morbouleau

Réponse : Le PADD identifie 3 hameaux densifiables, en plus du bourg : Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. Une analyse de la zone constructible de 2013 a été opérée afin de limiter les constructions en deuxième rideau et afin d'éviter d'étendre les limites du hameau. La parcelle identifiée se situe en extension de l'enveloppe urbanisée de Morbouleau, elle est valorisée par l'activité agricole, et enfin, cette parcelle n'est pas constructible dans le PLU de 2013. Par conséquent, elle n'est pas constructible.

Un paysagiste rencontré au cours d'une permanence se demande s'il peut construire un tunnel de stockage.

Est-il possible de décrire plus précisément les constructions appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « autres hébergements touristiques » de la zone A.

Réponse de la commune :

Un décret définit les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « restauration », et « autres hébergements touristiques ». Des éléments sont précisés en dispositions générales du projet de PLU (article 12 pages 30 et suivantes) page afin de faciliter l'application du règlement écrit. Peu importe la zone concernée, la définition est identique.

A titre d'exemple, la sous-destination artisanat et commerce de détail englobe les activités suivantes : Épiceries, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle, boulangeries, cordonnerie, salon de coiffure, institut de beauté, Bars, salon de thé, cave à vin, bar tabac, librairie, tatoueur, pharmacie, réparation de voiture, contrôle technique automobile

La restauration intègre les lieux de restauration sur place ou à emporter, avec accueil d'une clientèle. Cela n'inclut pas les restauration collective (notamment des entreprises ou collectivité).

Les autres hébergements touristiques correspondent aux constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs et également les auberges de jeunesse.

Les constructions à sous-destination d'exploitation agricole sont autorisées. En revanche, un paysagiste appartient à la sous-destination "industrie", les nouvelles constructions "industrie" ne sont pas autorisées en zone agricole.

La représentation des emplacements réservés est différente sur la légende et sur les cartes du règlement graphique.

Pouvez-vous effectuer la correction ?

Réponse de la commune :

La correction sera apportée pour l'approbation, afin de faciliter la lisibilité et la compréhension des plans.

4.4.5 Mes appréciations sur le règlement et ses annexes

Le règlement est le sujet qui a été le plus abordé pendant l'enquête publique.

Les PPA ont également émis de nombreuses remarques sur la traduction réglementaire du PLU mais je regrette l'absence d'avis de la MRAe. D'une façon générale, les avis des PPA ont été étudiés par le porteur de projet et de nombreux ajustements sont annoncés dans le mémoire en réponse.

13 occurrences portent sur les zonages individuels, la plupart pour regretter qu'une parcelle ne soit pas ou plus constructible. 7 usagers ont en outre effectué une demande pour un changement de destination.

Quelles que soient les réponses données, je constate avec satisfaction que toutes les observations du public concernant des situations individuelles ont été étudiées de façon approfondie. Après examen du porteur de projet, 2 demandes de constructibilité et 3 demandes de changement de destination seront reconsidérées avant la séance du conseil municipal portant sur l'approbation de l'enquête publique.

Je considère que le zonage traduit bien la volonté affichée dans le PADD, en cherchant notamment à accueillir de nouvelles familles sur le territoire de Locqueltas, en réduisant la consommation foncière, en privilégiant la densification et en ne permettant pas l'étalement urbain en dehors du centre-bourg.

Je constate en outre que le zonage tend à privilégier la densification de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans le centre-bourg et à y favoriser le développement d'équipements et de services. Il permet aussi la densification des logements dans les hameaux structurants de Morbouleau, Parcaré et Lann-Vihan. L'étalement urbain est quant à lui limité à la partie nord-est du bourg dans le secteur de Lennion (OAP 7 : 90 logements).

Comme annoncé dans le PADD, Le règlement tend également à préserver la qualité de vie tout en favorisant de nouvelles activités commerciales.

Comme la DDTM, je considère que le secteur correspondant au camp militaire de Meucon est présenté à tort comme un STECAL. Ses dimensions (323 ha) ne correspondent effectivement pas à une superficie limitée. J'estime, qu'à terme, ce secteur géographique important devra être présenté dans un zonage spécifique.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont représentés sur le règlement graphique. Ils font souvent partie d'un ensemble de constructions, ce qui a donné lieu à des questions du public pour savoir lequel est pastillé. Le porteur de projet envisage de réaliser un inventaire de ces bâtiments ainsi qu'un plan de localisation pour chacun d'eux. J'approuve cette décision. Afin d'éviter les ambiguïtés, avant la délibération du conseil municipal sur l'approbation de PLU, je recommande en effet de réaliser cet inventaire avec des photographies représentant les bâtiments concernés. Une recommandation est exprimée dans ce sens. **Recommandation 2**

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales constitue un moyen d'action pour limiter la

consommation d'eau des usagers. Au niveau communal, le règlement écrit ne comporte pas de mesures prescriptives ou incitatives dans ce sens (récupérateurs d'eau pour les nouvelles constructions, cuves enterrées...). Une recommandation est exprimée dans ce sens. **Recommandation 3**

Les 22 emplacements réservés permettent d'anticiper des aménagements qui sont prévus au bénéfice de la commune. Ils concernent tous des créations de chemins.

J'observe enfin que les éléments de patrimoine à préserver ont été énumérés et clairement identifiés. Une annexe leur est dédiée.

4.5 LES ENJEUX LIÉS À L'ENVIRONNEMENT

4.5.1 Rappel

Généralité

La commune de Locqueltas n'est pas concernée directement par un site Natura 2000, mais la commune est située en amont du Golfe du Morbihan qui présente deux sites Natura :

- la Zone de Protection Spéciale « Golfe du Morbihan » qui se situe à environ 2,5 km au sud ;
- la Zone Spéciale de Conservation « Golfe du Morbihan, Côte Ouest de Rhuys ».

Deux ZNIEFF sont identifiées :

- Le Camp de Meucon, ZNIEFF de type 1 ;
- Les landes de Lanvaux, ZNIEFF de type 2.

On y recense de nombreuses zones humides, des cours d'eau (situés en tête de bassin versant), des massifs boisés et un maillage bocager assez dense. Le climat y est océanique.

La trame verte et bleue

Le territoire communal est constitué d'un patrimoine naturel aux fonctions diverses (paysagères, hydrauliques, écologiques). On y trouve :

- de nombreux espaces boisés répartis sur la commune ;
- de nombreux petits plans d'eau et zones humides ;
- des continuités aquatiques représentées par le réseau hydrographique de la commune, le Loc'h et ses affluents ;
- un paysage rural associant cultures et prairies pâturées ;
- un site parcouru par une ancienne voie romaine induisant une zone de présomption de prescriptions archéologiques.

Hydrogéologie

Locqueltas se situe à l'interface de trois aquifères et deux grandes masses d'eau souterraine : le Golfe du Morbihan et la Vilaine.

Hydrographie

Le réseau hydrographique de Locqueltas est constitué du Loc'h et de ses affluents : le ruisseau de Rodué, le Camzon, le ruisseau du Moulin de Kerizac.

Qualité des eaux

L'état écologique des eaux de surface est moyen pour la partie irriguée par le Loc'h sauf la partie irriguée par l'Arz qui est bonne et celle du Bilai qui est médiocre. L'état chimique est quant à lui considéré comme bon.

Les eaux souterraines sont majoritairement classées en bon état chimique (bassin versant Golfe du Morbihan). Elles sont toutefois mauvaises sur la partie sud-est de la commune (bassin versant de la Vilaine).

L'état quantitatif des masses d'eau est bon.

Énergies renouvelables

Afin de développer sa propre énergie la commune de Locqueltas projette de mettre en place :

- une chaudière biomasse au niveau de l'ancien couvent afin d'alimenter des bureaux ainsi que 11 logements ;
- des panneaux photovoltaïques sur la future Maison des Assistantes Maternelles et sur le futur restaurant scolaire ;
- 1 à 3 mats éoliens d'une puissance projetée de 6MW à 9MW ;
- une chaudière biomasse pour alimenter l'actuelle cantine et l'ALSH. Une réflexion est en cours pour une filière de plaquettes bois avec GMVA pour l'alimentation de la chaufferie.

Les risques

- le risque d'inondations : PPRI des bassins versants vannetais (zone rouge au sud du territoire), atlas des zones inondables (le long du Loc'h) ;
- le risque « retrait et gonflement d'argile » : faible à moyen ;
- le risque sismique : faible ;
- le risque lié à la présence de radon ;
- les installations à risques : des ICPE, des anciens sites industriels et d'activité de services ;
- les lignes à hautes tensions.

Les nuisances

Les nuisances sonores provoquées par la RD 767.

La préservation du patrimoine

Deux Monuments historiques sont présents sur le territoire :

- le calvaire du cimetière ;
- la Croix du chemin de Coëtcandec.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

De plus, de nombreux éléments participant à l'identité locale figurent dans divers endroits de la commune : Manoir de Tredec, Château d'eau de Lennion, le Moulin, Château de Camzon...).

Le territoire est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) provenant d'une ancienne voie romaine.

Les OAP thématiques

Deux OAP thématiques sont applicables sur l'ensemble du territoire communal :

- L'OAP Trame verte et bleue définit des orientations de préservation et de mise en valeur des éléments naturels ;
- L'OAP qualité urbaine définit des orientations en matière de :
 - trame viaire, déplacements doux et stationnement ;
 - traitement paysager et nature en ville ;
 - qualité architecturale et urbaine.

4.5.2 Les observations du public

R-13A	LESCOP Olivier Locqueltas	Il demande que la zone humide soit réduite sur la parcelle ZS0068. Le secteur Azh n'est plus d'actualité. Le ruisseau est entretenu, il s'est étendu de plus d'1,50 m de large et il n'y a pas eu de crue depuis 20 ans malgré de fortes pluies.
Réponse : Avis défavorable L'inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2013. Un inventaire complémentaire a été réalisé sur les secteurs de projets dans le cadre de la révision du PLU (zone à urbaniser, emplacement réservé pour le cimetière). En revanche, les zones naturelles et agricoles n'ont pas fait l'objet d'un nouvel inventaire. Il n'est pas possible de modifier l'emprise d'une zone humide sans mener une étude complémentaire. De plus, il y a une confusion entre une zone humide et une zone inondable.		
Mon avis : dont acte		

4.5.3 Avis des PPA

Le Conseil départemental attire l'attention de la commune sur la compatibilité des espaces bocagers, cours d'eau et zones humides avec le SAGE.

Réponse de la commune

La compatibilité du projet de PLU avec les dispositions du SAGE et les inventaires bocagers et zones humides a été opérée (cf. avis des SAGE).

Un rappel sera opéré sur les éléments du règlement départemental de voirie au sein du règlement écrit du PLU sera réalisé.

Pour l'ARS :

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

-La commune de Locqueltas est concernée par 2 périmètres de protection de captages d'eau. Les arrêtés les concernant ne sont pas les bons. Il convient par ailleurs d'ajouter en annexe les arrêtés sur les plantes invasives.

- Il faut encourager l'utilisation des eaux improches à la consommation humaine (EICH). Il s'agit de faciliter l'usage domestique à l'échelle des bâtiments dans la mesure où il n'y a pas d'impact pour la santé .

- Il convient de recourir à des plantations ne produisant pas de pollen ou de graines allergisantes.

Réponse de la commune

ARS	Réponse de la commune
-La commune de Locqueltas est concernée par 2 périmètres de protection de captages d'eau. Les arrêtés les concernant ne sont pas les bons. Il convient par ailleurs d'ajouter en annexe les arrêtés sur les plantes invasives.	Avis favorable Cette correction sera apportée.
- Il faut encourager l'utilisation des eaux improches à la consommation humaine (EICH). Il s'agit de faciliter l'usage domestique à l'échelle des bâtiments dans la mesure où il n'y a pas d'impact pour la santé ;	Avis favorable Cette correction sera apportée.
- inciter à recourir à des plantations ne produisant pas de pollen ou de graines allergisantes.	Avis favorable L'OAP thématique trame verte et bleue sera modifiée en conséquence.

Le CNPF recommande :

- de préciser dans l'état initial de l'environnement que la cartographie des forêts privées couvertes par un document de gestion durable est accessible sur le portail GéoBretagne ;
- concernant la protection des massifs forestiers et des landes, de préciser dans l'état initial que la commune est soumise à un risque d'incendie fort ;
- dans le rapport de présentation, pour une protection efficace des boisements contre le défrichement, il serait envisageable de classer les bois et bosquets de moins de 2,5 ha à fort intérêt et non couvert par un document de gestion durable en EBC.

Réponse de la commune

CNPF	Réponse de la commune
- de préciser dans l'état initial de l'environnement que la cartographie des forêts privées couvertes par un document de gestion durable est accessible sur le portail GéoBretagne ;	Avis favorable Cette correction sera apportée.
- concernant la protection des massifs forestiers et des landes, de préciser dans l'état initial que la commune est soumise à un risque d'incendie fort ;	Avis favorable Cette correction sera apportée.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

<p>- dans le rapport de présentation, pour une protection efficace des boisements contre le défrichement, il serait envisageable de classer les bois et bosquets de moins de 2,5 ha à fort intérêt et non couvert par un document de gestion durable en EBC.</p>	<p>Avis favorable Une analyse sera effectuée afin de s'assurer de la prise en compte de cette remarque.</p>
--	---

4.5.4 Réponses à mes questions

Quid des projets éoliens et photovoltaïques sur le ressort de la commune ?

Réponse de la commune :

Les zones d'accélération des énergies renouvelables ont été définies en conseil municipal, en revanche elles ne sont pas reportées dans le PLU. Ces deux outils sont différents.

Quelles mesures peuvent être envisagées dans le PLU pour inciter les futures constructions :

- à la récupération des eaux de pluie (usages non alimentaires) ?
- à l'utilisation des énergies renouvelables ?

Réponse de la commune :

Le règlement de gestion des eaux pluviales, élaboré par GMVA est applicable sur le territoire communal. Il mentionne en effet la récupération des eaux de pluie et son incitation.

Concernant les énergies renouvelables, ce volet est abordé dans l'OAP thématique Qualité urbaine, afin de favoriser la bonne intégration des dispositions notamment les panneaux photovoltaïques.

4.5.5 Mes appréciations sur les enjeux environnementaux

J'estime que les enjeux environnementaux sont bien pris en compte dans le PADD :

- L'un des 3 axes stratégiques est consacré à la préservation et à la valorisation du cadre de vie naturel et paysager de la commune (protection des boisements, bocages, milieux aquatiques – réduction de l'impact humain sur les ressources naturelles).
- La volonté de réduire la consommation foncière est clairement affichée (voir paragraphe sur le PADD).

Je considère que les deux OAP thématiques sont des outils qui peuvent favoriser la préservation de la biodiversité de la commune et accompagner les évolutions du paysage. L'OAP « Trame verte et bleue » vise à préserver certains espaces tels que les zones humides, les haies et les bosquets. L'OAP « Qualité urbaine » permet d'élaborer des principes d'aménagement.

En réponse à ma question sur les énergies renouvelables, la commune précise que les zones d'accélération des énergies renouvelables (voir tableau ci-dessous) ont été définies en conseil municipal le 16 septembre 2024. S'agissant d'un outil distinct, elles ne figurent pas dans le projet de PLU. Je le regrette. Ce point n'ayant pas été soulevé lors de l'enquête, l'intégration dans le PLU des zones proposées par la commune sera désormais possible lors d'une future évolution du document d'urbanisme.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

Nom du projet	Technologie de production PV	Typologie projet PV	Commune	Référence cadastrale	Puissance du projet prévue (MW)	m² (parcelle)	Zonage document d'urbanisme en vigueur
VAP Automobiles	PV	Ombrières	Locqueltas	ZL0076 A0506	0,5	18054	Ui
Restaurant scolaire	PV	Toiture	Locqueltas	ZP0247	0,15	2768	UB
Cimetière Locqueltas	PV	Ombrières	Locqueltas	AA0013	0,2	1967	UA
Eolien Locqueltas Plaudren	Eolien	Eolien	Locqueltas	ZA0019 ZA0021 ZA0020 (Plaudren YH0034 YH0035 YH0036 YH0037 YH0038 YH0002 YH0005 YH0024)	11		A
Maison d'assistantes maternelles (MAM)	PV	Toiture	Locqueltas	ZP0008	0,15	17560	UB
Etang du Pont Béthois	PV	Ombrières	Locqueltas	ZI0002 ZI0140	0,5	7460	Ui

Je considère enfin que la protection du patrimoine a bien été pris en compte.

- Les éléments naturels sont identifiés. Des prescriptions et des orientations les concernant sont définies dans le règlement écrit et dans l'OAP TVB.
- Le règlement graphique repère les éléments bâties à préserver. Une annexe précise l'inventaire de ceux-ci, qui sont identifiés comme des éléments remarquables du paysage.
- Les changements de destination permet de protéger certaines bâties et constructions d'intérêt patrimonial.
- La zone de présomption archéologique est reportée sur le règlement graphique.

4.6 LES ENJEUX LIÉS À LA GESTION DE L'EAU POTABLE, DES EAUX USÉES, DES EAUX PLUVIALES

4.6.1 Rappel

Alimentation en eau potable

La compétence eau potable est exercée depuis 2020 par GMVA. La qualité des eaux distribuées sur le territoire est globalement satisfaisante. Il n'existe pas de captage sur la commune. Cette dernière est toutefois concernée par des périmètres de protection de Kerbotin et Lihanteu (Saint-Avé) et de Guernevé et Cadual (Meucon).

Sur la base des projections réalisées par GMVA, le réseau fonctionne à plein avec peu de marge de sécurité. Il en ressort des enjeux tels que :

- poursuivre les échanges d'eau entre Eau du Morbihan et la ville de Vannes ;
- poursuivre voire développer les imports extérieurs de l'IAV et du Blavet ;
- développer des ressources alternatives à des fins de sécurisations locales et apporter de la souplesse de gestion de crise (recherche d'eaux souterraines sur la presqu'île de Rhuys et mobilisation de la ressource à la carrière de Liscuit de Saint-Avé).

Gestion des eaux pluviales

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

Le règlement de gestion des eaux pluviales réalisé à l'échelle de GMVA a été approuvé le 30 juin 2022.

Assainissement collectif

La commune de Locqueltas est rattachée à 4 STEU (Station de Traitement des Eaux Usées), dont deux situées sur la commune (Morboulo et Lann Vihan) et deux autres à Locmaria Grand-Champ et Meucon.

Les STEU sont toutes conformes et ne sont pas saturées. Elle disposent d'une marge de traitement tant pour les paramètres hydrauliques qu'organiques.

	<i>Nb de log.</i>	<i>Nb d'hab.</i>	<i>Capacité nominale (2022)</i>	<i>Charge estimée par rapport à la capacité nominale (2022)</i>	<i>Capacité restante (2022)</i>	<i>Capacité théorique restante (2034)</i>
<i>STEP de Collec</i>	189	408	4100	1066	3034	2626
<i>Lagunes de Lann Vihan</i>	19	40	66	22	44	4
<i>Lagune de Morbouleau</i>	21	45	100	48	52	8
<i>STEP de Meucon</i>	39	84	2850	1226	1624	1520

La lagune de Morbouleau (village qui peut être densifié) doit être supprimée dans les années à venir, avec une redirection des effluents vers la station de Collec.

Assainissement non collectif

Le taux de conformité des assainissements non collectifs pour le secteur de GMVA (ex CC du Loc'h dont fait partie Locqueltas) est de 92%.

4.6.2 Observations du public

Néant

4.6.3 Avis des PPA

Néant

4.6.4 Réponses à mes questions complémentaires

S'agissant d'une compétence GMVA, les données sur l'alimentation en eau potable de la commune sont peu évoquées.

Est-il possible de compléter le projet de PLU à ce sujet ?

Réponse de la commune :

Golfe du Morbihan – Vannes agglomération est titulaire de la compétence eau potable pour la commune de LOCQUELTAS depuis 2020. Le service est exploité par la Régie de l'agglomération.

L'alimentation en eau potable de la commune de LOCQUELTAS (unité de distribution de GRAND-CHAMP) est assurée par :

- La production d'eau de l'usine de Quénéah Guen à GRAND-CHAMP, d'une capacité de 80 m³/h, exploitant les ressources d'eau souterraine de Locmérien des Prés à GRAND-CHAMP ;
- L'import depuis le réseau d'interconnexion départemental d'Eau du Morbihan, en premier lieu l'usine de Ar Chastel à St-Anne d'Auray, elle-même secourue par le réseau départemental, et l'usine de production de Férel (voir ci-après) ;

Localement, la distribution d'eau potable de LOCQUELTAS s'effectue :

- Depuis le réservoir sur tour de Quénéah Guen à GRAND-CHAMP, d'une capacité de 1 500 m³, par une conduite PVC de diamètre 160 mm ;
- En secours par une conduite PVC de diamètre 160 mm en provenance du réseau de distribution de la commune de PLAUDREN, alimenté par le réseau de distribution d'Eau du Morbihan ;

Ainsi, la distribution d'eau potable de la commune est bien sécurisée, chacune de ces deux conduites pouvant assurer l'ensemble de la distribution sur ce territoire en cas de casse de l'autre.

Le réseau public d'eau potable de la commune comprend 44 km de réseaux et 979 branchements. Les volumes consommés sur la commune se sont établis à 73 920 m³ en 2024.

A l'échelle globale de GMVa, l'alimentation en eau potable du territoire est assurée par :

- 10 unités de production d'eau potable, dont la capacité de production totale est de 46 340 m³/j sur 20 heures en période de hautes eaux et 31 550 m³/j sur 20 heures en période de basses eaux. Les trois principales unités, exploitant des ressources en eaux superficielles sont :
 - L'usine de Noyal (20 000 m³/j)
 - L'usine du Marais à Treffléan (8 000 m³/j)
 - L'usine du Liziec à Vannes (6 000 m³/j).
- L'import de l'usine de production de Férel d'Eaux & Vilaine (capacité de production : 90 000 m³/jour), qui alimente, via le feeder « T2 », les unités de distribution de Séné, St-Avé-Meucon, Presqu'île de Rhuys et Vannes, et le réseau d'interconnexion départemental de Eau du Morbihan ; cette usine est elle-même secourue, par des échanges d'eau avec la CARENE, et depuis l'été 2024, par le feeder AVA (Aqueduc Vilaine Atlantique). Le débit mobilisable est de 765 m³/h en haute saison (période estivale) et de 425 m³/h en basse saison. En cas de besoin, un débit exceptionnel supplémentaire peut être mobilisé en accord avec les autres collectivités impliquées.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

- Des échanges d'eau avec le réseau d'interconnexion départemental de Eau du Morbihan, essentiellement, pour les unités de distribution de Vannes-Ouest et Grand-Champ, à hauteur d'environ 2 000 000 m³ par an pour les imports et 1 000 000 m³ par an pour les exports.

Ainsi le territoire de GMVa est totalement sécurisé pour son alimentation en eau potable.

Pour faire face à l'évolution des besoins à long terme (horizon 2050), et pour tenir compte du changement climatique, des études sont en cours visant notamment à :

- Une meilleure connaissance de la ressource en eau de l'usine de Noyal constituée par l'étang de Noyal (pour la situation actuelle et future) ;
- Construire une nouvelle usine de production pour remplacer l'usine de Noyal qui date de 1964 ;
- Renforcer les capacités de stockage d'eau potable (nouveau réservoir de 4 000 m³)
- Renouveler et renforcer l'architecture de transport d'eau potable ;
- Sécuriser tout ou partie l'alimentation en eau brute des usines d'eaux superficielles du territoire par la mobilisation de la carrière de Liscuit à St-Avé.

Ces perspectives visent non seulement à sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire, mais également celle du département du Morbihan, via les interconnexions existantes (Eaux & Vilaine, Eau du Morbihan).

Enfin, et afin d'améliorer la sécurisation de l'usine d'eau potable de Ar Chastel à St-Anne d'Auray, les travaux de la liaison Baud - Brech (interconnexion avec les usines d'eau potable du Blavet amont) ont démarré en 2025, sous maîtrise d'ouvrage de Eau du Morbihan.

Le réseau de production et de distribution en place sur le territoire de Golfe du Morbihan Vannes agglomération, et plus particulièrement sur la commune de LOCQUELTAS, est donc en capacité d'accepter les évolutions engendrées à l'horizon de l'échéance du PLU de LOCQUELTAS.

La commune est-elle soumise au phénomène des eaux parasites ?

Réponse de la commune :

Les réseaux de collecte des eaux usées de la commune sont peu sensibles aux eaux parasites. Ainsi, le système d'assainissement de Collec, auquel est raccordé le bourg de Locqueltas, bénéficie de la conformité du réseau de collecte en temps de pluie (cf. ci-après).

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

**Synthèse des conformités du système d'assainissement de
LOCMARIA-GRAND-CHAMP COLLEC**
0456115S0001
(Situation au 31/12/2024)

Conformité globale de l'agglomération : OUI

Synthèse des conformités					
Système de traitement			Système de collecte		
Globale	Équipement	Performance	Globale collecte	Collecte temps sec	Collecte temps de pluie
OUI	OUI	OUI	Oui	Oui	Oui

Qu'en est-il de l'entretien des réseaux des eaux pluviales ?

Réponse de la commune :

La commune est compétente en matière de gestion des eaux pluviales sur son territoire hors périmètre de Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU) où la compétence relève depuis 2020 de GMVa. Ce périmètre GEPU a été défini par délibération du 18 décembre 2025 comme suit : « La zone urbaine, au titre de la compétence gestion des eaux pluviales urbaines, comprend l'ensemble des zones U et AU des PLU, ainsi que les secteurs couverts par le plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Vannes. Cette zone est étendue de 100 mètres pour inclure les espaces verts, les parcs et les ouvrages hydrauliques (tels que les fossés, réseaux, bassins, etc.) qui sont hydrauliquement liés à la zone urbaine ».

A l'intérieur de ce périmètre GEPU, depuis sa prise de compétence en 2020, GMVa confie à la commune l'exercice des missions d'exploitation et d'investissement relatives à cette compétence. Une convention entre la commune et l'agglomération permet de préciser les conditions financières de remboursement à la commune des charges liées à l'exercice de ces missions.

Combien d'assainissements non collectifs sont-ils déclarés sur la commune ?

Comment le suivi est-il assuré ?

Réponse de la commune :

Golfe du Morbihan – Vannes agglomération est titulaire de la compétence assainissement non collectif sur la commune de LOCQUELTAS depuis 2017.

Au 31/12/2024, 230 installations d'assainissement non collectif sont recensées sur le territoire communal. Toutes les installations ont fait l'objet d'un diagnostic.

Le suivi des installations d'assainissement non collectif est assuré par les agents de la Régie. Conformément aux dispositions du règlement de service de l'agglomération entré en vigueur au 1^{er} janvier 2023, la fréquence du contrôle périodique des installations est fixée de la manière suivante :

Classement de l'installation	Délai pour la prochaine vérification
Installation ne présentant pas de défaut le jour de la visite	8 ans
Installation présentant des défauts d'entretien ou d'usure	5 ans

Installation non conforme	5 ans
Installation nécessitant un entretien plus régulier, notamment celles comportant des éléments électromécaniques	1 an

4.6.5 Mes appréciations sur la gestion de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales

L'alimentation en eau potable relève de GMVA. Le réseau public de la commune comprend 44 km de réseaux et 979 branchements. Les volumes consommés sur la commune sont établis à 73 920 m³ en 2024. L'approvisionnement de Locqueltas est assuré par l'usine de Quénéah Guen à Grand-Champ, d'une capacité de 80 m³/h. A défaut, le réseau d'interconnexion départemental d'Eau du Morbihan peut intervenir. La distribution d'eau potable de la commune est donc sécurisée, chacune de ces deux conduites pouvant assurer l'ensemble de la distribution sur ce territoire en cas de défaillance de l'autre.

Je note que les quatre stations de traitement des eaux usées (Collec, Morboulo, Lann Vihan et Meucon) sont toutes conformes et ne sont pas saturées. De plus, elles disposent d'une marge de traitement tant pour les paramètres hydrauliques qu'organiques. Les réseaux de collecte des eaux de pluie, notamment celui de Collec est par ailleurs peu sensible aux eaux de pluie.

230 installations d'assainissement non collectif sont recensées sur le territoire communal. Elles font l'objet d'un contrôle périodique. Le taux de conformité est de 92 %.

Compte-tenu des éléments communiqués, je considère que les possibilités d'alimentation en eau potable et que les infrastructures d'assainissement des eaux usées n'apparaissent pas comme limitantes pour le développement de nouvelles constructions à Locqueltas.

Le règlement de gestion des eaux pluviales réalisé à l'échelle de GMVA a été approuvé le 30 juin 2022. Les aménagements de gestion des eaux pluviales doivent se conformer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines, au zonage pluvial et au règlement de gestion de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération.

4.7 LES ENJEUX LIÉS AUX MOBILITÉ

4.7.1 Rappel

L'un des objectifs du PADD vise à prendre en compte les besoins de déplacement de l'ensemble des habitants, touristes et travailleurs. La commune annonce qu'elle entend sécuriser les axes

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

majeurs, notamment l'entrée du bourg par la RD 767A et les liaisons douces internes à celui-ci. Elle souhaite également développer les mobilités douces sur son territoire.

La commune est située à proximité d'un pôle urbain important, la ville de Vannes. Elle est largement polarisée vers cette agglomération en ce qui concerne les trajets travail.

Elle est bien desservie sur le plan routier mais l'offre alternative à la voiture est peu importante.

2/3 des actifs habitent mais ne travaillent pas sur la commune (bassins de vie voisins : Grand-Champ, Locminé, Vannes).

Locqueltas dispose aussi d'emplois qui attirent des résidents d'autres communes (surtout de jeunes ouvriers).

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- La proximité d'un pôle urbain important (Vannes)
- Des infrastructures routières importantes
- Une offre alternative à la voiture peu compétitive
- Une aire de covoiturage bien située et équipée (stationnement vélo)
- Des liaisons douces internes à la commune nombreuses et valorisées
- 2/3 des actifs habitent, mais ne travaillent pas sur la commune
- Une commune largement polarisée (logique domicile/travail) par l'agglomération de Vannes ...
- ... Mais qui dispose encore d'emplois attirant des actifs d'autres communes (surtout de jeunes ouvriers)
- Des actifs travaillant et habitant dans la commune minoritaire et de + de 50 ans.

4.7.2 Observations du public

R-002	LE TALLEC Martine Locqueltas (56)	Elle signale des difficultés prévisibles dans le village de Morbouleau, avec de nouvelles constructions, pour la circulation et le stationnement.
-------	--------------------------------------	---

Réponse : Avis défavorable

Le projet de PLU révisé permet la densification du hameau de Morbouleau. Quelques nouveaux logements pourraient, à terme, être construits.

La voirie présente un dimensionnement suffisant pour accueillir de nouvelles constructions.

Enfin, le règlement écrit définit un nombre de place de stationnement privé à produire en cas de création de nouveau logement : 2 places par logement.

Les inquiétudes de la rédactrice paraissent légitimes. Mais s'agissant d'une possibilité de densification d'un hameau existant, l'augmentation de la circulation automobile sera limitée.

4.7.3 Les avis des PPA

Le Conseil départemental procède à différents rappels concernant :

- la nécessité d'anticiper les accès aux routes départementales dans le cadre des projets ;
- les marges de recul instaurées par le département ;
- les contraintes liées aux espaces boisés classés le long des RD ;
- le schéma départemental des mobilités qui occupe une place centrale pour le développement des mobilités douces.

Réponse de la commune

Les dispositions des articles 3.1, 3.7, 3.15 règlement départemental de voirie seront intégrées au règlement écrit.

4.7.4 Réponses à ma question complémentaire

Les liaisons cyclables sont peu évoquées dans le projet, sans doute parce que le plan de développement est de la compétence de l'agglomération.

Pourquoi aucune anticipation sur l'installation de ces dernières dans les emplacements réservés ?

Réponse de la commune :

L'ensemble des emplacements réservés dédiés à la mobilité douce ont pour objet la création d'un chemin. Le terme utilisé dans le PLU de 2013 a été repris.

Une modification pourra être apportée à l'ensemble des emplacements réservés dédiés à la création de chemin, l'objet pourra être remplacé par « création de liaison douce » intégrant ainsi le volet cyclable.

4.7.5 Mes appréciations sur les enjeux liés aux mobilité

Un seule observation porte sur les mobilités. Je le regrette, il s'agit d'un sujet important.

La commune priviliege la production des logements dans le bourg et dans ses 3 hameaux les plus importants (voir *supra*). Je considère que ce choix d'urbanisation qui tend à éviter de disperser les secteurs habités, peut contribuer à réduire les déplacements du quotidien.

La situation des mobilités vers les lieux de travail reste toutefois perfectible. Locqueltas est peu desservie par les transports en commun. L'aire de covoiturage la plus proche est située dans une commune voisine.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

Bien que le développement des liaisons douces figure dans les objectifs du PADD, les infrastructures cyclables sont peu représentées sur le territoire. Aucune voie verte d'importance n'est repérée et seul le bourg est bien pourvu dans ce domaine.

L'annexe 2 du règlement prévoit 22 emplacements réservés, tous dédiés à des créations de chemins. Afin d'anticiper la création des futures liaisons douces et d'informer le public sur les perspectives, je recommande de bien identifier le volet cyclable pour ces emplacements réservés. Ce point fait l'objet d'une recommandation. **Recommandation 4**

Les places de stationnements prévues pour accéder aux lieux publics et équipements sont en nombre suffisant. Le Règlement écrit prévoit des normes à respecter en matière de stationnement.

4.8 LES ENJEUX LIÉS AU LOGEMENT

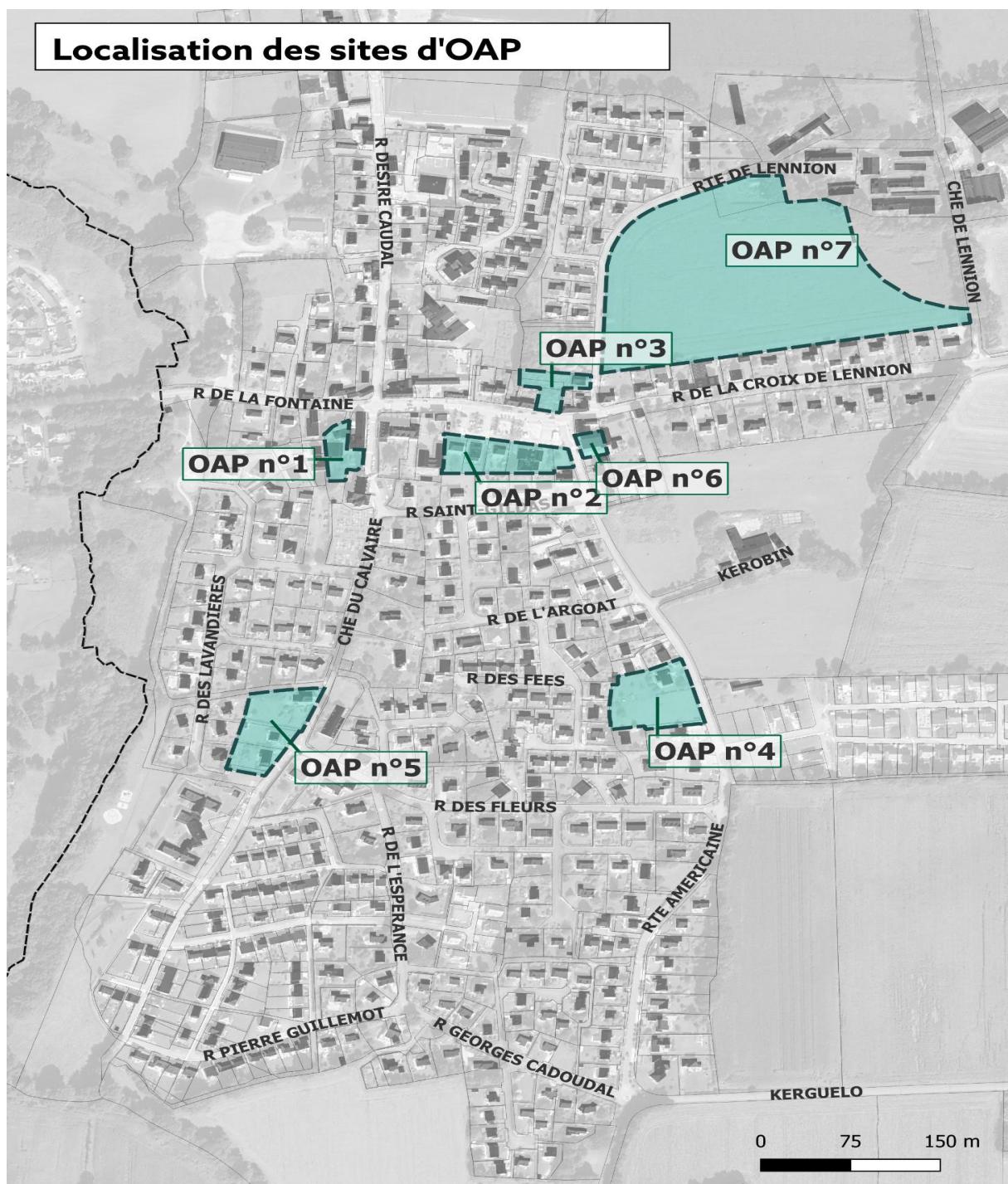
4.8.1 Rappel

Parmi les objectifs annoncés dans le PADD, la commune annonce qu'elle souhaite poursuivre l'accueil de la population avec une croissance démographique de 1,95 %/an. Pour adapter son offre, elle envisage de favoriser la construction de nouveaux logements, optimiser son parc existant et sous-occupé.

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

Les OAP sectorielles

N°	Nom	Zone du PLU	Vocation(s) dominante(s)	Superficie
1	Place de l'Eglise	Zone urbaine (U)	Habitat	1 239 m ²
2	Place de la Mairie	Zone urbaine (U)	Mixte	3 332 m ²
3	Route de Lennon - ouest	Zone urbaine (U)	Mixte	1 381 m ²
4	Route Américaine	Zone urbaine (U)	Habitat	3 942 m ²
5	Chemin du calvaire	Zone urbaine (U)	Habitat	4 085 m ²
6	Place de la mairie - est	Zone urbaine (U)	Habitat	524 m ²
7	Route de Lennon - est	Zone à urbaniser (AU)	Mixte	36 633 m ²



4.8.2 Observations du public

@-002	ALLARD Evelyne	Elle est en cours d'acquisition d'une maison rue Croix de Lennion. Un lotissement de 90 logements et une voie d'accès vont être construits derrière cette dernière. Des véhicules vont passer près de chez elle, des nuisances vont
-------	----------------	---

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur :
Stéphane Simon

		avoir lieu pendant les travaux (bruit, poussières, boues). La quiétude qu'elle recherche est donc compromise. Elle souhaite obtenir un plan détaillé de ce futur lotissement (emplacement des voiries, des habitations et s'il y aura des logements collectifs). Elle demande de prévoir une bande de 2 ou 3 mètres avec un aménagement naturel de type « haie brise- vue » le long de son grillage si cela n'est pas déjà envisagé.
<p>Réponse : Avis défavorable</p> <p>Il n'existe, à ce jour, pas de plan détaillé d'un futur projet sur ce secteur. L'OAP définit des principes d'aménagement, il n'est pas déterminé de distance minimale par rapport aux constructions existantes.</p> <p>En parallèle, un emplacement réservé est identifié au règlement graphique n°1, pour la création d'un cheminement, il longe l'ensemble des arrières des constructions de la rue Croix de Lennion.</p>		
<p>Mon avis : Les craintes exprimées dans cette observation sont légitimes. Pour l'instant nous savons que cette OAP sera desservie par 2 accès. Il conviendra, lors de la réalisation du projet de prendre des mesures pour éviter l'insécurité engendrée par l'augmentation de la circulation routière. L'information des riverains sur la nature exacte du projet est par ailleurs souhaitable.</p>		
R-016	CAUDAL Claudine Locqueltas	Elle apprend que sa maison se trouve sur le projet de lotissement rue du Calvaire. Elle est choquée par un tel projet dans un bourg rural. Si ce dernier se réalise, elle souhaite que son bien soit acheté au prix du marché.
<p>Réponse : -</p> <p>Le secteur a été fléché comme stratégique par l'équipe municipale, au regard de sa localisation et de sa superficie.</p> <p>Il n'y a pas d'obligation à réaliser un projet, il s'agit de définir des principes d'aménagement en cas de projet.</p> <p>A titre d'information, le PLU ne gère pas le prix de vente d'une parcelle.</p>		
<p>Mon avis : ayant visité les implantations retenues pour les OAP, j'estime que le site cité ci-dessus répond aux caractéristiques pour permettre de réaliser une opération groupée. A défaut d'être associé à la réflexion, Je regrette toutefois que les propriétaires concernés n'aient pas été informés au moment de l'élaboration du projet.</p>		
R-019	PEREL Armelle Locqueltas	Elle pense qu'il est souhaitable de réaliser une résidence "seniors" dans le futur lotissement, route de Lennion. Demande si c'est prévu (ou ailleurs) et dans quels délais.
<p>Réponse :</p> <p>Il n'y a pas de projet précis sur ce secteur à ce stade de la réflexion. Le PLU pose un cadre réglementaire et des principes d'aménagement sont définis par l'OAP sectorielle. L'objectif est de développer l'offre de logements, en parallèle, cette OAP indique que des commerces, des services et des équipements sont autorisés et encouragés, en priorité sur la partie ouest. Une résidence</p>		

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

« seniors » peut tout à fait être proposée sur ce secteur.

Le projet sera constitué en fonction des besoins identifiés à l'échelle communale (logements, équipements, commerces, ...).

Mon avis : C'est un sujet qui mérite d'être étudié, en fonction des besoins, au moment de la réflexion sur le projet d'aménagement.

4.8.3 Avis des PPA

L'ARS recommande la création d'une frange végétale pour protéger l'OAP 7 afin de l'isoler d'un élevage.

Réponse de la commune

La commune prend note de cette observation, mais ne souhaite pas apporter de modification au projet d'OAP. Le zonage a été pensé pour prendre en compte cette activité d'élevage.

4.8.4 Réponses à mes questions complémentaires

L'équipe municipale affiche sa volonté d'accueillir de jeunes actifs au cours des 10 prochaines années. Non soumise à la Loi SRU, le territoire communal comptait 85 logements locatifs sociaux (L.L.S.) en janvier 2021, ce qui représente 10% du nombre total des résidences principales.

19 demandes de logements sociaux étaient en attente le 27 mai 2023.

Quelles mesures peuvent être prises pour favoriser le développement des logements sociaux dans les futures OAP, notamment l'OAP 7 ?

Quelles mesures vont être adoptées pour attirer les primo-accédants ?

Réponse de la commune :

Une opération communale est envisagée sur l'OAP n°7, la commune a acquis le foncier.

Les leviers pour attirer des primo-accédants sont le prix d'acquisition des terrains, la typologie des logements proposés.

En parallèle, le secteur place de la Mairie (OAP n°2) comprendra également la production de logements sociaux (en lien avec un portage par l'Établissement public foncier de Bretagne).

La commune dispose de la maîtrise du foncier sur l'OAP7 (90 logements). Cette dernière est donc la seule OAP qui est planifiée à courte échéance.

Qu'en est-il des autres OAP sectorielles ?

Réponse de la commune :

Mis à part l'OAP n°2 Place de la Mairie, l'ensemble des autres sites correspondent à des biens privés. Pour rappel, le code de l'urbanisme définit une obligation d'échéancier pour les secteurs ouverts à l'urbanisation, classés par définition en zone AU (à urbaniser), les secteurs en densification (classé en U) ne font pas l'objet de l'obligation d'échéancier. C'est pour cette raison que celle l'OAP n°7 est évoquée dans l'échéancier.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

**Les propriétaires concernés par les projets d'OAP ont-ils été individuellement informés ?
Si oui, ont-ils été associés à la réflexion ?**

Lors de la permanence n°4, un usager m'a demandé quel sera la hauteur des immeubles collectifs de l'OAP 2 (pas d'observation écrite).

D'une manière générale est-il possible de préciser la typologie des logements qui seront autorisés dans les OAP ?

Réponse de la commune :

Les propriétaires des secteurs couverts par une OAP sectorielle n'ont pas été informés individuellement de la mise en place d'une OAP.

Des communications générales ont été réalisées tout au long de la procédure, avec des réunions publiques, des panneaux d'information, des articles dans la presse et dans le bulletin communal. La dernière réunion publique du 1^{er} février 2025 a permis de présenter la traduction réglementaire aux habitants. Les sites d'OAP ont été présentés, les plans de zonage également.

La topologie des logements n'est pas affichée dans les OAP, mais un nombre de logements attendus ou une densité. La volonté n'est pas de préciser une typologie de logements, en effet les modes et les manières d'habiter sont en pleine mutation, en lien avec les évolutions sociétales, le coût de la vie et également les dispositions réglementaires.

La commune a-t-elle étudié la possibilité d'installer des habitations légères pour accueillir des jeunes actifs pour un prix modéré ?

Réponse de la commune :

Cette possibilité a été étudiée. Aucun STECAL n'a été défini pour la réalisation de ce type de projet, la demande n'étant pas suffisamment conséquente sur le territoire.

4.8.5 Mes appréciations sur les enjeux liés au logement

La commune de Locqueltas (1954 habitants en 2021) envisage d'accueillir 657 nouveaux résidents qui seront comptabilisés au titre de la période 2021-2036.

Le PADD ambitionne la création de 360 résidences principales. Le projet de PLU permet d'atteindre cet objectif sans le dépasser. Il est à noter que 84 logements ont déjà été produits entre 2021 et 2025 et que les densifications futures au coup par coup représentent 105 logements (+ environ 20 logements existants). Les autres logements planifiés seront situés dans les OAP.

J'observe en effet que les 7 OAP se situent dans le bourg ou dans sa proximité immédiate, conformément à ce qui a été annoncé dans le PADD.

Les OAP 1 à 6 sont prévues en densification. Constituées de terrains appartenant à des particuliers (sauf l'OAP 2), elles ouvrent la possibilité de construire une cinquantaine de logements.

Seule l'OAP n°7 est en extension (90 logements). La commune dispose de la maîtrise foncière pour réaliser celle-ci en limite du bourg. La typologie des logements n'est pas encore connue et les conditions d'aménagement ne sont pas détaillées. Je note que s'agissant d'une ouverture à urbanisation,

cette OAP doit être réalisée dès l'entrée en vigueur du nouveau PLU.

Afin de limiter l'impact paysager de l'exploitation agricole, située au nord-est de l'OAP n°7, comme l'ARS, je pense qu'il est souhaitable de masquer, par une frange végétale, les installations et les silos qui sont situés en limite. Ce point fait l'objet d'une recommandation. **Recommandation 5**

Locqueltas n'est pas soumise à la Loi SRU, elle n'est donc pas obligée de produire un certain pourcentage de logements sociaux. La part des logements locatifs sociaux (L.L.S.) représentait 10% du nombre total des résidences principales en 2021 (85 logements). Un pourcentage de 6 % de ces L.L.S est géré par des bailleurs sociaux (cf rapport de présentation).

Je regrette que le projet de PLU n'impose aucun objectif en terme de L.L.S dans les descriptifs d'OAP. Je note toutefois que la commune a acquis le foncier pour réaliser l'OAP n°7 et attirer ainsi des primo-accédants avec le prix d'acquisition des terrains et la typologie des logements proposés. L'OAP n°2 comprendra la production de logements sociaux, en lien avec un portage par l'Établissement public foncier de Bretagne.

20 bâtiments susceptibles de changer de destination ont enfin été identifiés en zones A et N. Ces derniers sont susceptibles de parfaire l'offre de logements.

4.9 LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

4.9.1 Rappel

Emplois

La majorité des actifs travaillent dans le secteur tertiaire. La commune comptabilise 364 emplois sur son territoire. Bien que ce nombre soit en augmentation, elle est fortement dépendante vis-à-vis des territoires voisins. Le taux de chômage était de 8,5 % en 2018 (Insee).

Activités économiques et commerciales

Les domaines d'activités des entreprises sont relativement variés : 43 dans les services aux entreprises et aux particuliers (41%), 18 dans le commerce/transport/hébergement et restauration (17%), 29 dans la construction (28%) et 15 dans l'industrie (14%).

Entre 2011 et 2021, 106 entreprises ont été créées. En 2021, on recensait 13 créations d'entreprises.

Une zone d'activités économiques est implantée au sud. 14 artisans sont présents sur le territoire. Aucune friche n'est susceptible d'être réhabilitée.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

la commune de Locqueltas compte une dizaine de commerces ou services qui sont essentiellement localisés dans le bourg. Elle accueille un marché hebdomadaire.

Activités agricoles

La commune couvre 1125 ha de terres agricoles (59% de la surface de la commune). 24 % de la surface agricole de la commune sera à transmettre dans moins de 10 ans.

Les chiffres clés sont les suivants :

- 55 fermes exploitent au moins une parcelle sur la commune ;
- 14 fermes en activité principale et 10 sites secondaires ont leur siège sur Locqueltas ;
- Au moins 30 personnes travaillent sur ces fermes ;
- 1125 ha de terres agricoles = 59% de la surface de la commune ;
- 21 sites d'élevage sont soumis au périmètre sanitaire des 100 m = 66 ha ;
- 36 maisons de tiers à minima sont dans le rayon de 100 m des sièges ayant un périmètre sanitaire ;
- 7 fermes seront à transmettre dans les moins de 10 ans = 270 ha.
- 24 % de la surface agricole de la commune sera à transmettre dans moins de 10 ans.

4.9.2 Observations du public

Néant

4.9.3 Avis des PPA

La CCI demande que :

- l'OAP 2 doit comporter un front bâti sur sa partie nord pour une meilleure visibilité des futurs commerces.
- l'OAP 6 devrait prévoir une vocation mixte.
- l'OAP7 devrait circonscrire les commerces dans sa partie ouest en continuité du bourg.

NOTA : L'avis de la chambre d'agriculture figure dans le paragraphe sur le règlement.

Réponse de la commune

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

CCI	Réponse de la commune
- l'OAP 2 doit comporter un front bâti sur sa partie nord pour une meilleure visibilité des futurs commerces.	Avis défavorable Le projet envisagé sur ce secteur ne comprend pas de front bâti, dans un souci de densification et d'optimisation du foncier.
- l'OAP 6 devrait prévoir une vocation mixte.	Avis favorable Cette correction sera apportée : vocation habitat et/ou commerce
- l'OAP7 devrait circonscrire les commerces dans sa partie ouest en continuité du bourg.	Avis défavorable L'OAP précise que les commerces, services et équipements sont autorisés et encouragés en priorité sur la partie ouest.

4.9.4 Mes appréciations sur les enjeux économiques

Les sujets de l'activité économiques et de l'agriculture n'ont pas été abordés par le public lors de la présente enquête.

S'agissant des activités économiques

Je note que la commune dispose de commerces de proximité dans le centre-bourg et le long de la RD 767A et de la RD 181. L'un des objectifs du PADD vise à conforter le rôle économique du territoire en garantissant le maintien des commerces en place et en favorisant l'accueil de nouvelles activités.

Ceci se traduit par des mesures spécifiques dans le règlement. Parmi ces mesures, on trouve les linéaires commerciaux à préserver, les destinations et sous destinations concernant les activités commerciales, le zonage spécifique UI. Ce dernier a été maintenu pour la zone d'activités de Keravel.

3 des OAP du centre bourg ont une vocation mixte (habitat et commerces). A la demande de la CCI, la commune s'est engagée à permettre l'ouverture de commerces dans la future OAP 6.

S'agissant du domaine agricole

Les terres valorisées par l'agriculture représentent 65% du territoire communal ; 14 exploitants agricoles possèdent leur siège d'exploitation à Locqueltas et 55 fermes exploitent au moins une parcelle sur la commune.

Le PADD prévoit de préserver et d'encourager l'agriculture, de veiller à la pérennité des exploitations. Au niveau du règlement, ceci se traduit par un zonage qui tend de façon générale à éviter le développement de l'urbanisation.

Le règlement encadre également les changements de destination des anciens bâtiments agricoles qui doivent répondre à des critères précis et ne pas générer de nouvelles contraintes pour les activités agricoles.

4.10 LES ENJEUX LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

4.10.1 Rappel

De nombreux équipements sont présents à Locqueltas :

- un pôle de santé, comprenant des médecins, kinésithérapeutes, infirmières, un orthophoniste et un hypnothérapeute ;
- foyer d'accueil médicalisé, la Fontaine, accueillant 20 résidents ;
- deux écoles élémentaires (environ 300 enfants scolarisés) ;
- une maison de l'enfance, maison des adolescents ;
- une maison d'assistantes maternelles ;
- médiathèque ;
- un stade avec deux terrains de football et un gymnase ;
- un city-stade et un Skatepark.

4.10.2 Observations du public

R-14B	DREAN Jean-Paul et consorts Locqueltas	Parcelle ZP 265, à Kermerian, destinée au futur cimetière. Il y a d'autres lieux possibles dans le bourg. Pourquoi expédier cet espace si loin du centre ?
<p>Réponse : Cet emplacement réservé était déjà identifié dans le PLU actuellement en vigueur, depuis 2013. Il ne s'agit pas d'un nouvel emplacement réservé. Aucune surface n'a été identifiée dans le bourg pour accueillir ce type d'équipement, qui nécessite des besoins particuliers (notamment en matière de stationnement).</p>		
<p>Mon avis : dont acte</p>		

4.10.3 Réponses de la commune à mes questions complémentaires

Quelles mesures peuvent être envisagées par le PLU pour favoriser le maintien à leur domicile des personnes âgées et pour créer des logements adaptés ?

Réponse de la commune :

Le maintien des personnes âgées à domicile est hors champ d'application du PLU.

En revanche, la création de logements adaptés peut être favorisée et proposée dans les opérations communales, notamment l'OAP n°7 à Lennion et sur la place de la Mairie. La maîtrise

foncière facilite ce type d'opération.

4.10.4 Mes appréciations sur les enjeux liés aux équipements

Je constate que la commune de Locqueltas dispose de nombreux équipements sur son territoire : écoles publique et privée, équipements sportifs, culturels, de loisirs et de santé. Un objectif du PADD est destiné à assurer la pérennité de ces derniers.

Le règlement comporte deux zonages spécifiques pour accueillir de nouvelles installations :

- une zone Ue est située dans le bourg pour recevoir des constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- une zone Ae peut accueillir des équipements publics spécifiques en zone agricole (plateforme des services techniques communaux).

4.11 DIVERS

4.11.1 Observations du public

R-13B	LESCOP Olivier Locqueltas	Son système d'épandage de son assainissement individuel des eaux usées se situe sur cette zone humide en zone ZS0068 alors que le SPANC a donné son accord après contrôle. Sa maison se trouve sur la parcelle voisine ZS0071.
Réponse : D'après les informations recueillies lors des visites de contrôle périodique, cette installation a été réalisée en 1998. Lors du dernier contrôle effectué le 20/02/2024, donc en période de nappe haute, aucun dysfonctionnement n'a été constaté sur l'installation, seuls de légers défauts liés à l'usure et à l'entretien ont été relevés. En particulier, aucune remontée d'eaux claires n'a été constatée dans les regards de répartition et de bouclage des tranchées d'épandage qui assurent le traitement et l'infiltration des eaux usées pré-traitées par les deux fosses toutes eaux situées en amont ; de ce fait, il existe un gros doute sur la présence d'une zone humide à l'endroit précis où est implanté l'épandage.		
Mon avis : dont acte		

B - SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS ET AVIS

Après avoir :

- visité les lieux concernés par le projet de PLU ;
- étudié le dossier de façon approfondie ;
- conduit l'enquête publique du jeudi 20 novembre 2025 à 9h au samedi 20 décembre 2025 à 12h ;
- rencontré les personnes qu'il m'a paru utile de consulter ;
- m'être tenu à la disposition du public au cours de cinq permanences et rencontré 40 visiteurs ;
- analysé les 31 participations du public ;
- dressé un procès-verbal de synthèse, remis à M. Michel Guernevé, maire de Locqueltas, lors d'une réunion organisée en mairie de Locqueltas le 23 décembre 2025 ;
- demandé diverses précisions complémentaires et obtenu tous les renseignements nécessaires auprès du porteur de projet ;

pris en compte, en m'appuyant sur *mes convictions personnelles acquises pendant l'enquête* :

- l'ensemble du dossier soumis à l'enquête ;
- les éléments complémentaires fournis par M. le maire de Locqueltas ;

Je rends les conclusions suivantes (voir le détail dans les parties grisées des paragraphes ci-dessus).

Participation du public

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante. J'observe avec satisfaction que le dossier soumis à enquête a été consulté par le public. 40 personnes se sont déplacées pendant les permanences. 3063 visiteurs uniques ont consulté le registre dématérialisé et 3018 téléchargements ont été comptabilisés sur le registre dématérialisé.

Le nombre des observations et propositions écrites est toutefois resté modeste (31 participations seulement). Aucune association n'a participé à l'enquête. Aucune pétition n'a été enregistrée.

Phase de concertation préalable

De nombreuses actions de communication ont eu lieu pendant la phase de concertation préalable qui a duré un peu plus de 2 ans (3 réunions publiques, articles de presse, une exposition itinérante, un registre mis à la disposition du public, des courriers). Je regrette toutefois que les propriétaires des parcelles destinées aux OAP n'aient pas été informés individuellement avant l'arrêt du projet.

La qualité du projet

Je considère que la composition du dossier soumis à enquête publique était complète et conforme.

Le public ne s'est pas prononcé sur la qualité du projet. Les PPA n'ont pas marqué d'opposition globale sur le projet. Quatre d'entre elles se sont prononcées favorablement sous réserve d'une prise en compte de leurs remarques. Deux communes voisines sont favorables.

D'une manière générale, je considère donc que le projet n'a pas suscité d'oppositions en dehors des situations individuelles (zonage des parcelles, changements de destination...).

Les indicateurs de Suivi du PLU

J'estime que le suivi est essentiel pour suivre l'évolution d'un PLU, pour en mesurer les effets et pour le modifier en tant que de besoin. L'évaluation environnementale du projet prévoit un suivi mais les valeurs de références sont quelques fois anciennes voire inexistantes. Je recommande donc de compléter ces dernières pour évaluer chaque indicateur à partir de la date d'approbation du PLU. Je recommande également d'étudier dans quelle mesure la liste des indicateurs peut être complétée, notamment en ce qui concerne la biodiversité (EBC, zones humides, continuités écologiques...), l'approvisionnement en eau potable, l'activité agricole, les mobilités douces, les logements sociaux, les assainissements non collectifs (Recommandation 1).

Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Le SCoT de GMVA a été annulé par une décision de la Cour administrative d'appel de Nantes. La commune de Locqueltas a demandé une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Après avis de la CDPNAF et de GMVA, le préfet du Morbihan s'est prononcé favorablement pour cette dérogation.

Je note par ailleurs que le projet a été élaboré pour rester dans la trajectoire du futur SCoT qui est cours de finalisation.

Le PADD

Je considère que les raisons qui ont motivé l'élaboration d'un nouveau PLU ont bien été prises en compte dans le PADD, qui est organisé autour des trois axes stratégiques suivants :

- un développement cohérent et maîtrisé ;
- un cadre de vie attractif et dynamique à préserver et à renforcer ;
- la préservation et la valorisation du cadre de vie naturel et paysager.

La prévision d'augmentation de la population (+1,95%) et l'ambition de créer 360 résidences principales me paraissent à la fois cohérentes et mesurées. L'évolution démographique annoncée est inférieure à celles des dernières décennies. C'est un point qui a été débattu avec les PPA lors des travaux d'élaboration.

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

La consommation foncière me paraît enfin vertueuse. Le total de la consommation prévue dans le projet de PLU est de 5,64 ha jusqu'en 2036 pour une enveloppe initialement fixée à 6,25 ha.

Le règlement et ses annexes

Le règlement est le sujet qui a été le plus abordé pendant l'enquête publique. Quelles que soient les suites qui leur ont été données, je constate avec satisfaction que toutes les observations du public concernant des situations individuelles ont été étudiées de façon approfondie.

Je considère que le zonage est conforme aux choix exprimés dans le PADD. Les choix opérés par la municipalité en matière de constructibilité visent à accueillir de nouvelles familles tout en réduisant la consommation foncière, en privilégiant la densification et en ne permettant qu'une seule extension.

C'est ainsi que la densification de l'enveloppe bâtie existante est privilégiée dans le centre-bourg et dans trois hameaux structurants de la commune ; Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. L'étalement urbain est quant à lui limité à la partie nord-est du bourg dans le secteur de Lennion (OAP 7 : 90 logements).

Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont représentés sur le règlement graphique. Ils font souvent partie d'un ensemble de constructions, ce qui a donné lieu à des questions du public pour savoir lequel est pastillé. Le porteur de projet envisage de réaliser un inventaire des bâtiments concernés. J'approuve cette décision. Afin d'éviter les risques ambiguïtés, je recommande de réaliser cet inventaire avec des photographies représentant les bâtiments concernés avant la délibération du conseil municipal sur l'approbation de PLU (Recommandation 2).

Vingt deux emplacements réservés permettent d'anticiper des aménagements. Comme les trente éléments de patrimoine à préserver, ils sont identifiés sur le règlement graphique et énumérés dans les annexes du règlement.

Au niveau communal, concernant les futures constructions, le règlement écrit ne comporte pas de mesures prescriptives ou incitatives pour récupérer les eaux de pluie (récupérateurs d'eau pour les nouveaux logements, cuves enterrées...). La récupération et la réutilisation des eaux pluviales constitue pourtant un moyen d'action pour limiter la consommation d'eau des usagers. Une recommandation est exprimée dans ce sens (Recommandation 3).

Les enjeux environnementaux et patrimoniaux et les OAP thématiques

J'estime que les enjeux environnementaux sont bien pris en compte dans le PADD. Ce document annonce des mesures visant à préserver la trame verte et bleue, le cadre de vie des résidents et les paysages de la commune.

Je constate que le règlement impose des mesures pour préserver les haies et boisements identifiés à l'inventaire bocager. Les zones humides sont également identifiées. Des mesures intéres-

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

santes sont prises pour préserver les paysages (marges de reculs, clôtures, arbres remarquables, EBC, prescriptions spécifiques pour mieux intégrer les dispositifs de production d'énergie solaire).

Je considère enfin que les deux OAP thématiques sont des outils qui peuvent favoriser la préservation de la biodiversité et accompagner les évolutions du paysage. L'OAP « Trame verte et bleue » vise à préserver certains espaces tels que les zones humides, les haies et les bosquets. L'OAP « Qualité urbaine » permet d'élaborer des principes d'aménagement.

Des zones d'accélération des énergies renouvelables ont été définies par le conseil municipal le 16 septembre 2024. S'agissant d'un outil distinct, ces zones ne figurent pas dans le projet de PLU. Je le regrette. Ce sujet n'a été évoqué ni dans le dossier ni pendant l'enquête. L'intégration de ces zones d'accélération dans le PLU ne pourra donc être réalisée que lors d'une future évolution du document d'urbanisme.

J'observe enfin que la protection du patrimoine a bien été prise en compte. Les éléments naturels sont identifiés et des prescriptions les concernant figurent tant dans le règlement écrit que dans l'OAP TVB. Le règlement graphique repère aussi les éléments bâties à préserver. Les changements de destination permettent de protéger certaines bâties et constructions d'intérêt patrimonial. La zone de présomption archéologique est reportée dans le règlement graphique.

La gestion de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales

En 2024, les volumes d'eau potable consommés étaient de 73 920 m³ (compétence GMVA). L'approvisionnement de Locqueltas est assurée par l'usine de Quénéah Guen. En cas de défaut de fonctionnement de cette dernière, le réseau d'interconnexion départemental d'eau du Morbihan peut prendre le relais. La distribution est donc sécurisée.

Je note que les quatre stations de traitement des eaux usées (Collec, Morboulo, Lann Vihan et Meucon) sont conformes et ne sont pas saturées. De plus, elles disposent d'une marge de traitement tant pour les paramètres hydrauliques qu'organiques. 92 % des assainissements non collectifs sont par ailleurs conformes.

Les infrastructures d'assainissement des eaux usées n'apparaissent donc pas comme limitantes pour le développement de nouvelles constructions à Locqueltas. Je considère donc qu'il n'y a pas lieu de conditionner les ouvertures à urbanisation.

Les enjeux liés à la mobilité

La commune privilégie la production des logements dans le bourg et dans ses 3 hameaux les plus importants. Ce choix d'urbanisation tend à éviter de disperser les secteurs habités et je considère qu'il peut contribuer à réduire les déplacements du quotidien. La situation des mobilités vers les lieux de travail reste toutefois perfectible (peu de transports en commun, pas d'aire de covoiturage sur la commune).

Commune de Locqueltas – Conclusions et avis - partie 2- Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

Le règlement prévoit 22 emplacements réservés, tous dédiés à des créations de chemins. Afin d'anticiper la création des futures liaisons douces et d'informer le public sur les perspectives, je recommande de bien identifier le volet cyclable de ces emplacements réservés (Recommandation 4).

Le Règlement écrit prévoit enfin des normes à respecter en matière de stationnement lors de la construction des nouveaux logements.

Les enjeux liés au logement

La commune de Locqueltas (1954 habitants en 2021) envisage d'accueillir 657 nouveaux résidents qui seront comptabilisés au titre de la période 2021-2036. Le PADD ambitionne la création de 360 résidences principales et je constate que le projet de PLU permet d'atteindre cet objectif sans le dépasser. J'observe également que le projet tient compte de la composition moyenne des foyers d'aujourd'hui sur le territoire (entre 2,5 et 2,3 personnes/ménage). Il est à noter que 84 logements ont déjà été construits entre 2011 et 2025 et que les densifications au coup par coup peuvent permettre de produire 105 résidences. Les autres résidences principales planifiées seront situées dans les OAP et les existants.

J'observe que les 7 OAP se situent dans le bourg ou dans sa proximité immédiate, conformément à ce qui a été annoncé dans le PADD.

Seule l'OAP n°7 est en extension (90 logements). La commune dispose de la maîtrise foncière pour réaliser celle-ci en limite du bourg. S'agissant d'une ouverture à urbanisation, cette OAP a été planifiée à courte échéance, dès l'entrée en vigueur du nouveau PLU.

Afin de limiter l'impact paysager de l'exploitation agricole, située près de l'OAP n°7, comme l'ARS, je pense qu'il est souhaitable de masquer, par une frange végétale, les installations et les silos qui se trouvent en extrémité nord-est. Ce point fait l'objet d'une recommandation (Recommandation 5).

Locqueltas n'est pas soumise à la Loi SRU. La part des logements locatifs sociaux (L.L.S.) représentait 10% du nombre total de ses résidences principales en 2021. Je regrette que le projet de PLU ne comporte aucun objectif en terme de LLS dans les descriptifs d'OAP. Je note toutefois que la commune envisage d'attirer des primo-accédants dans l'OAP 7 avec des prix attractifs. L'OAP n°2 comprendra par ailleurs la production de logements sociaux, en lien avec l'Établissement public foncier de Bretagne.

Les enjeux économiques

Le PADD vise à conforter le rôle économique du territoire en garantissant le maintien des commerces en place et en favorisant l'accueil de nouvelles activités. Ceci se traduit dans le PLU par des mesures spécifiques dans le règlement, dont les linéaires commerciaux à préserver, les destinations et sous destinations concernant les activités commerciales, le zonage spécifique UI de Keravel.

En ce qui concerne l'agriculture, la traduction réglementaire du PADD se traduit notamment par

les choix qui tendent à éviter le développement de l'urbanisation.

Le règlement encadre également les changements de destination des anciens bâtiments agricoles. Ces derniers doivent répondre à des critères précis et ne pas générer de nouvelles contraintes pour les activités agricoles.

Les équipements

La commune de Locqueltas dispose de nombreux équipements. Le projet de PLU vise à assurer la pérennité de ces derniers.

A cet effet, le règlement comporte deux zonages spécifiques pour accueillir de nouvelles installations : la zone Ue du bourg permet de recevoir des services publics ou établissements d'intérêt collectif et la zone Ae peut accueillir des équipements publics dans les zones agricoles (entre-pôts communaux).

Pour toutes les raisons citées ci-dessus, j'émets **un avis favorable** au projet de PLU. Cet avis est assorti des cinq recommandations suivantes :

Recommandation 1

Fixer des valeurs de référence pour chacun des indicateurs de suivi du PLU et compléter liste des indicateurs en ce qui concerne la biodiversité (EBC, zones humides, continuités écologiques...), l'approvisionnement en eau potable, les mobilités douces, les logements sociaux et les assainissements non collectifs.

Recommandation 2

Réaliser un inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination, illustrer ce dernier avec des photographies représentant les constructions concernées.

Recommandation 3

Compléter le règlement écrit par des mesures prescriptives ou incitatives visant à favoriser l'installation de récupérateurs des eaux de pluie dans les habitations.

Recommandation 4

Identifier le volet cyclable des emplacements réservés.

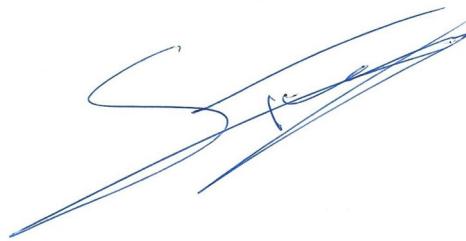
Recommandation 5

Masquer, par une frange végétale, les installations et les silos de l'exploitation agricole qui se trouve en extrémité nord-est de l'OAP7.

CLÔTURE

Fin de la partie 2/2 de l'ensemble Rapport – Conclusions et avis

A Plouhinec, le 19 janvier 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stéphane Simon".

ANNEXE

Mémoire en réponse de la commune de Locqueltas

1. RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS

Le Règlement

Dispositions réglementaires

R-010	JEGOUSSE GARCIA Isabelle et GARCIA Xavier Locqueltas	Dans le règlement de la zone Ub, point 1.2 de la page 49, il n'est pas fait référence aux nuisances que peuvent occasionner les sous-destinations autorisées sous conditions. La sous-destination « artisanat et commerces de détail » peut générer des nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel. Ils suggèrent un rajout pour garantir le respect de cette disposition en cas de litige.
C-002	JEGOUSSE GARCIA Isabelle	Précisions apportées à l'observation R10. Elle demande une disposition générale dans le règlement pour interdire les activités incompatibles avec l'habitat ou les activités professionnelles susceptibles d'apporter des nuisances dans les zones résidentielles.
R-012	NAKACHE Raphaël	Agacement contre l'observation R10.
Réponse : Avis favorable		
<p>Le règlement écrit définit des sous-destinations autorisées, sous condition et interdites. La sous-destination « artisanat et commerce de détail » comprend des activités telles que des épiceries, des boulangeries, des salons de coiffure et également des ateliers de réparation de voiture, de contrôle technique automobile, etc. Cette sous-destination était autorisée en zone Ub sans condition dans le projet de PLU arrêté. Cette observation a permis de se questionner sur ce sujet et entraîne une modification du projet de règlement écrit, en l'autorisant sous condition « toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite, au même titre que les sous-destinations activités de services avec accueil d'une clientèle, équipements sportifs, ou encore industrie.</p>		

Zonages individuels

R-003	POURRIT Virginie Locquetas	Dans le projet, une partie de sa parcelle se trouve en zone Ua, l'autre en zone A. Elle ne comprend pas pourquoi et demande que l'ensemble de son terrain redevienne en zone Ua.
<p>Réponse : Avis favorable :</p> <p>La parcelle concernée (AA98) est située à l'est du bourg, et plus précisément au sud de la rue la Croix de Lennion.</p> <p>Cette parcelle est dans le PLU actuellement opposable classée en zone 2AU, qui était identifiée dans l'attente d'un projet global pour la construction de logements.</p> <p>Au regard de la localisation, de la superficie et de l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la commune répond favorablement à la demande.</p>		
<p>Réponse : avis défavorable</p> <p>La parcelle concernée n'est pas constructible dans le PLU actuellement opposable.</p> <p>Dans le projet de révision, les limites de la zone constructible, y compris celle de Morbouleau, ont été analysées et ont été définies au plus proche des constructions existantes, dans un souci de cohérence entre le nombre de logements potentiellement produits et les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.</p> <p>La construction de logements pour un salarié agricole n'est pas permise au sein de la zone agricole. Des conditions de construction de nouveau logement sont précisées dans le projet de règlement écrit, dont la suivante : La construction doit être destinée au logement de l'exploitant (en application de la charte Agriculture et urbanisme du Morbihan).</p> <p>Cette observation n'engendre pas de modification du projet de PLU tel qu'arrêté.</p>		
@-001	THOMAS Marie Thérèse	Avec ses enfants, elle est propriétaire des parcelles ZN64 et ZN37 au lieu-dit Kerdossen. Elle souhaite savoir si ces terrains, notamment la ZN 64, pourraient devenir partiellement ou entièrement constructibles. En cas de refus, elle demande si c'est définitif.
<p>Réponse : Avis défavorable</p> <p>Les deux parcelles concernées sont situées au lieu-dit Kerdossen, celui-ci n'est pas identifié comme densifiable dans le PADD, axe 1, objectif 3. Ce dernier vise à concentrer la production de logements dans le bourg (proche des équipements, services et commerces) et dans les hameaux structurants, à savoir Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan.</p> <p>De plus, les parcelles concernées présentent un caractère boisé et naturel et sont situées à proximité immédiate de bâtiments agricoles (porcherie).</p>		

R-006	SROKA Catherine Locqueltas	Elle demande que sa parcelle 0027 de 1750m ² soit entièrement constructible comme les autres terrains sauf 4 du village de Lann Vihan. Réseau assainissement collectif
Réponse : Avis défavorable		
La parcelle est situé à Lann-Vihan, un secteur densifiable identifié dans l'axe 1 objectif 3 du PADD.		
La limite de la zone constructible est identique à celle du PLU actuellement en vigueur, il n'y a pas eu de modification depuis le PLU de 2013.		
Enfin, la capacité de la station d'épuration, en comptabilisant les constructions existantes et potentielles, serait atteinte. Il n'est pas envisageable d'étendre la zone constructible.		
R-007	LE GOUAS Josiane Locqueltas	Elle demande une division de la parcelle ZN11 et un reclassement de la parcelle ZN63. Les 2 terrains ont le tout à l'égout.
Réponse : Avis défavorable		
Les parcelles citées sont situées au hameau Le Clio. Ce hameau n'est pas identifié comme densifiable par le PADD. L'axe 1 et son objectif 3 identifie 3 hameaux structurants sur le territoire de Locqueltas, à savoir Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. Il s'agit de centrer la production de logements dans le bourg, proche des équipements, services et commerces et, ces trois hameaux. Par conséquent, Les nouvelles constructions de logements ne sont pas permises au Clio. Les réseaux au droit des parcelles ne permettent pas de justifier le classement en zone constructible.		
De plus, la constructibilité de cette parcelle engendrerait de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui ne serait pas compatible avec les objectifs poursuivis par la loi Climat et Résilience et sa traduction dans le projet de PLU.		
R-008	LE GOUAS Jean-Yves Locqueltas	Il demande la division parcellaire ZN12 (1345m ²) au Parc Pech pour qu'elle soit en partie constructible. Présence des réseaux.
Réponse : Avis défavorable		
En guise de préambule, la présence des réseaux n'est pas le seul critère analysé pour définir une zone constructible.		
Cette parcelle est située au Clio, qui n'est pas identifié par le PADD comme secteur densifiable. En effet, le PADD a identifié 3 hameaux structurants et structurés à savoir Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. L'objectif est de concentrer la production de logements dans le bourg proche des équipements, services et commerces et dans les 3 hameaux cités.		
@-005	LANES Marie Biarritz (64)	Elle souhaite que la parcelle ZI043 (350 m ²) devienne constructible. Cette dernière est en zone agricole mais elle est trop petite pour être exploitée. Des habitations se trouvent en face, les réseaux sont accessibles et sa fille souhaite y construire sa résidence principale. A défaut d'un changement de zonage, elle demande la possibilité d'implanter un hangar avec une tiny house. Si ce n'est pas possible en zone A elle souhaite utiliser le terrain pour du maraîchage à petite échelle.

Réponse : Avis défavorable

Ce secteur n'est pas identifié par le PADD comme étant densifiable et donc pouvant accueillir une nouvelle construction. Le PADD affirme la volonté de concentrer la production de logements dans le bourg proche des équipements, services et commerces et dans les 3 hameaux structurants et structurés que sont Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan.

Le classement en constructible de cette parcelle engendrerait de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, consommation contraire aux objectifs de la loi Climat et Résilience et déclinés dans le projet de PLU de Locqueltas.

L'installation d'une tiny house n'est pas permise en zone agricole.

Enfin, une activité de maraîchage est tout à fait possible, le PLU n'a pas vocation à gérer le type de culture sur une parcelle.

@-007	MAHEO Anthony Locqueltas	En 2022, il a demandé la constructibilité de plusieurs parcelles situées au lieu-dit Le Clio (dont un terrain lui appartenant). Il a obtenu une réponse négative de la mairie le 29/09/2025. Il aimerait connaître les raisons précises de ce refus. Il demande s'il existe un écrit qui répond précisément et personnellement à sa demande initiale.
-------	-----------------------------	---

Réponse : Avis défavorable

Le Clio n'est pas défini comme densifiable dans l'objectif 3 de l'axe 1 du PADD. L'objectif est de concentrer les nouvelles constructions dans le bourg proche des équipements, services et commerces et dans les hameaux structurants et structurés (Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan).

Enfin, la constructibilité de ces parcelles engendrerait de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui ne serait pas compatible avec les objectifs poursuivis par la loi Climat et Résilience et sa traduction dans le projet de PLU.

@-008	DEVAUX Éric Locqueltas	En 2013, une surface de 1300m ² de son terrain constructible est passée en zonage agricole. Il a saisi la mairie lors de l'élaboration du PLU de 2025 afin que cette parcelle redevienne constructible et pour remplir cette "dent creuse". Non seulement sa requête n'a pas abouti, mais le projet de nouveau PLU ampute à nouveau sa parcelle constructible de 1000 m ² . Il est révolté par cette décision. Ce total de 2300m ² représente un préjudice qu'il évalue entre 363400€ et 448500€. Il précise que son projet de bâti ne verra jamais le jour. Il s'agit d'une découpe du cadastre qui ne respecte pas les bornes mises en place sous seing privé par acte notarial. Il demande donc que le PLU 2025 soit revisité pour la parcelle ZE0069 et que l'on rectifie la décision prise par le conseil municipal (4 documents joints).
-------	---------------------------	---

Réponse : Avis défavorable

Au sein des trois hameaux identifiés par le PADD comme densifiables (Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan), il a été question d'analyser la limite actuelle de la zone constructible (PLU de 2013) afin de :

- Limiter l'extension de l'enveloppe bâtie des hameaux
- Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (donnée mobilisée : mode d'occupation des sols – MOS, établie par la Région Bretagne).
- Privilégier la production de logements dans le bourg

Il est précisé que la délimitation de la zone constructible n'est pas liée aux limites cadastrales.

R-14C	DREAN Jean-Paul et consorts Locqueltas	Parcelle ZP 68, Er Tchen Braz à Kermérian. Demande de constructibilité pour mettre au droit « une verrue ? » derrière le terrain de foot, longeant le lotissement de Lennion.
-------	---	---

Réponse : Avis défavorable

La parcelle concernée est située au nord du lotissement Lennion. Il s'agit d'une parcelle d'environ 3 400 m², valorisée par l'agriculture, ne présentant pas d'accès direct. La constructibilité entraînerait une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui est contraire aux objectifs de la Loi Climat et Résilience et à sa traduction dans le projet de PLU de Locqueltas.

M-009	MODESTE Tugdual La Montagne (44) (pour le compte de la SCI Lecomova Immo)	Ils ont appris par hasard qu'une partie de leur parcelle ZE 60 doit basculer en zone agricole alors qu'elle est constructible actuellement. Ils ne sont pas d'accord et annoncent qu'ils vont venir en mairie pour connaître les raisons de ce nouveau zonage. Les parcelles adjacentes ne seront pas divisées de la même manière.
-------	---	--

Réponse : Avis défavorable

La parcelle citée est située à Morbouleau, un hameau identifié par le PADD comme structurant et donc densifiable.

Afin de limiter la production de logement en deuxième rideau (en division parcellaire en fond de parcelle), et dans une logique de priorisation du bourg, les limites de la zone constructible ont été analysées et modifiées.

Le fond de la parcelle ZE 60 n'est pas constructible, et est classée en zone A.

Concernant les parcelles adjacentes, à l'est, ne présentent pas les mêmes caractéristiques, la construction principale est implantée en milieu voire fond de parcelle, une division parcellaire au nord ne semble pas réalisable.

@-10B	PASCO Joël	Il demande la reclassification qu'une partie de son terrain (parcelles ZI n°129 et 136) devienne constructible pour un futur projet. (Réseaux eau électrique présents sur la parcelle).
-------	------------	---

Réponse : Avis défavorable

Les parcelles sont situées au hameau le Reste, ce dernier n'est pas identifié comme densifiable par l'objectif 3 de l'axe 1 du PADD. Le développement des logements est à privilégier dans le bourg, proche des équipements, services et commerces et dans les 3 hameaux structurants (Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan).

La constructibilité de ces parcelles engendrerait une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui serait contraire aux objectifs définis par la loi Climat et Résilience et sa traduction locale dans le PLU.

R-018	LE CORFF Elodie ET Emmanuel, MODESTE Tugdual, LE VAILLANT Simon (SCI LECOMOVA)	Ils demandent que la parcelle ZE 60 soit totalement en zone Ub. 50% de cette dernière devient inconstructible dans le projet, y compris le garage qui sera entre les 2 zonages. La parcelle voisine ne change pas de zonage et correspond aux mêmes caractéristiques.
-------	---	---

Réponse : Avis favorable pour l'intégration du garage en zone Ub.

Un garage est présent sur la parcelle et est à cheval sur deux zones (Ub et A), il a été décidé de modifier la délimitation de la zone constructible, un décroché de la zone Ub sera réalisé, le garage sera classé en Ub, afin de faciliter l'application des règles du PLU. Cette décision engendre une modification du projet de PLU.

Emplacements réservés

R-011	POURRIT Marie-Hélène Locqueltas	Elle note la création d'un chemin au Nord de Kergloanec. Sachant que des bâtiments agricoles sont susceptibles de changer de destination, elle propose plutôt une voie carrossable qui permettrait de se promener tout en désenclavant Kergloanec et le 12 de Lesben. Avec l'évolution des véhicules électriques, le chemin vicinal risque de devenir dangereux pour les occupants de la cour de cette ferme. De plus, cette voie carrossable permettrait l'accès de la parcelle de M. Schedel qui est exploitée. Par ailleurs, sa fille a par ailleurs repris la petite exploitation familiale et une cour de ferme est une nécessité pour elle.
-------	------------------------------------	---

Réponse : Avis défavorable

L'emplacement réservé a pour objet la création d'un chemin. Il s'agit d'un outil d'acquisition foncière, les modalités sont définies par le code de l'urbanisme.

Le caractère carrossable ou non d'un chemin n'est pas du ressort du PLU. L'observation est hors champ d'application du PLU.

R-017	LE MOUEL Gwenaël	Demande de précisions sur l'emplacement réservé n°7
-------	------------------	---

Réponse :

Extrait des justifications de projet du PLU arrêté :

Les hameaux de Berluhern et Kervelzo sont, tous deux, situés au nord du bourg. Ces deux hameaux proches ne possèdent aucune relation en matière de cheminements entre eux, et sont dépourvus de continuités pédestres permettant de relier les autres hameaux. Il s'agira de créer le chemin, pour relier ces deux hameaux au maillage de voies pédestres. Cet emplacement réservé fait le lien entre eux, en traversant des surfaces agricoles, et le maillage de cheminements communaux.

Cet emplacement permet la création/l'acquisition d'une alternative supplémentaire en matière de cheminement, en proposant un itinéraire permettant un bouclage des différents itinéraires présents sur le territoire et une liaison entre les deux hameaux et

les autres hameaux. Cet emplacement réservé permet de répondre à l'objectif de renforcer le maillage de chemins au sein de la commune et ainsi l'offre de mobilité douce avec la création d'un nouveau chemin reliant les hameaux et villages entre eux.

Espaces boisés et arbres remarquables

R-004	MELAINE Yves Locqueltas	Il déclare que l'arbre remarquable du chemin du Calvaire n'existe plus.
-------	----------------------------	---

Réponse : Avis favorable

L'arbre du chemin du Calvaire n'existe effectivement plus. Cette observation entraîne une modification du projet de PLU : la suppression de l'arbre identifié, au plan graphique n°2.

STECALS

C-001	LE COURTOIS Jeanine et DONARD Nina Locqueltas	Elles sont propriétaires de 3 parcelles : ZE001 et ZR022 ZR023 au Moulin de Kériziac. Elles demandent la création d'un STECAL pour accueillir des habitations légères démontables. Elles apportent les précisions suivantes : le périmètre est limité, l'intégration paysagère ne serait pas menacée, la présence d'une desserte et des réseaux, l'absence de projets agricoles et la compatibilité avec les objectifs ZAN.
@-003	LE COURTOIS Jeannine - DONARD Nina et GATEL Charly Locqueltas	En complément de la déposition C1 du 1er décembre. Leur projet de création d'un stecal est motivé par des enjeux personnels et sociaux autour du "mieux vieillir ensemble". Ils vivent dans une grande maison et souhaitent créer les conditions d'un « vieillir à domicile solidaire » qui s'appuierait sur un modèle d'entraide intergénérationnelle soutenable. Ils pourraient ainsi accueillir des familles près de chez eux. Ils proposent des structures légères démontables, sobres et réversibles, sans béton, qui s'intègrent dans le paysage. Au maximum 3 unités (entre 30 et 50m ² chacune) sur les parcelles ZR0023 et ZR0022 ; Ce projet présente l'intérêt d'offrir une possibilité d'accueil de nouveaux habitants sans ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et sans artificialisation (ZAN). Photographies jointes

Réponse : Avis défavorable

La création d'un STECAL n'est plus possible à ce stade de la procédure. La mise en place d'un STECAL doit faire l'objet d'une consultation de la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). La CDPENAF a été consultée le 8 juillet 2025, sur le projet de PLU arrêté. L'avis de la CDPENAF doit figurer au dossier d'enquête publique et être consultable lors de l'enquête publique.

Par conséquent, il n'est pas possible d'ajouter un nouveau STECAL.

De plus, les parcelles citées sont identifiées comme humides, par l'inventaire réalisé lors de l'élaboration du PLU de 2013.

Changements de destination

R-001	JACOB Hélène et Rémy	Sont propriétaires de la parcelle ZN 46. Ils demandent que 2 bâtiments situés sur cette parcelle puissent changer de destination (demande déjà effectuée en 2020). Terrain servi par les réseaux (dossier joint).
-------	----------------------	---

Réponse : Avis défavorable

En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.

Les deux bâtiments cités sont situés à Kerdréan :

- **Un bâtiment (four à pain) d'une superficie de 37,5 m², inférieure à 40 m² (seuil retenu pour les bâtiments pouvant changer de destination).**
- **Un bâtiment d'une superficie de 76 m², qui correspond à une habitation. Il n'y a pas besoin d'identifier une habitation, il s'agit d'une rénovation et non d'un changement de destination.**

Cette observation n'engendre pas de modification du projet de PLU.

LOQ-R-009	FAVRE Damien et CANDERFF Hélène Locquelas	Au lieu-dit Le Golut, ils souhaitent bénéficier d'un changement de destination pour une ancienne écurie afin d'y habiter. L'un des bâtiments de ce terrain est pastillé mais des problèmes de toiture empêchent toute occupation. Ils résident dans un mobile-home depuis 2 ans.
-----------	---	--

Réponse : Avis favorable

En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.

Après analyse, cette observation engendre une modification du PLU, afin d'ajouter le bâtiment pouvant changer de destination. Il s'agira d'identifier l'ancienne écurie.

@-004	LE BROC Jean-Michel Plaudren (56)	Demande à bénéficier d'un changement de destination concernant un bâtiment existant en vue d'une habitation au lieu-dit Boutonio, sur la parcelle ZB 76. Ce bâtiment est actuellement à usage agricole. (Remise en état et l'aménagement intérieur du bâtiment, amélioration des conditions de sécurité et de salubrité, mise aux normes des réseaux, (eau, électricité, assainissement et le cas échéant, des modifications de façades ou de toiture). PJ : cadastre.
-------	-----------------------------------	--

M-006	LE BROC Jean-Michel Plaudren (56)	Doublon @4
Réponse : Avis défavorable		
En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.		
Ces bâtiments sont situés au Boutonio. Il s'agit de :		
<ul style="list-style-type: none"> - Garages ne répondant pas aux critères d'identification, et utilisés par les habitants des logements à proximité - Un bâtiment d'une superficie inférieure à 40 m², et ne répondant pas au caractère patrimonial - Un bâtiment, situé à l'entrée de la parcelle, ne répondant pas au caractère architectural. 		
Cette observation n'engendre pas de modification du projet de PLU.		
R-14A	DREAN Jean-Paul et consorts Locqueltas	Parcelle ZP 235 au village de Kermerian. Plus de bâtiment destiné à la rénovation habitable. Il a commencé les démarches.
Réponse : Avis favorable		
En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.		
La demande concerne un bâtiment à Kermerian, qui répond aux critères d'identification.		
@-10A	PASCO Joël	Il demande un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole qui est en prolongement de la maison d'habitation. Il s'agit d'un bâtiment en pierre situé au lieu-dit le Reste, d'une superficie de 90 m ² au sol, implanté sur les parcelles ZI n°129 et 136.
Réponse : Avis défavorable		
En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.		
Le bâtiment est localisé au Reste. Il ne répond pas aux critères préalablement définis, il ne présente pas de caractère patrimonial et est situé dans la marge de recul liée à la route départementale.		
R-015	LE GARREC Kevin Locqueltas	Souhaite rénover un bâtiment sur la parcelle ZL 0251 pour en faire un garage, annexe de son habitation. A défaut d'obtenir un changement de destination il demande s'il peut rénover l'ancienne bâtie agricole.

Réponse : Avis favorable

En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.

Il s'agit d'une ruine (pas de toiture). En revanche, il est possible de la rénover pour une annexe à la construction principale.

Cette observation n'entraîne pas de modification du PLU.

R-020	LE MOUEL Emeline	Propriétaire de la parcelle ZN0018, elle demande un changement de destination pour un petit bâtiment situé près de la longère appartenant à sa mère.
-------	------------------	--

Réponse : Avis défavorable

En préambule, il est rappelé que des critères ont été définis pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, en cohérence avec la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan.

Il s'agit d'une ruine (pas de toiture) à Kerguélo, qui ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination, ne répondant pas aux critères.

Enjeux liés aux logements

OAP sectorielles

@-002	ALLARD Evelyne	Elle est en cours d'acquisition d'une maison rue Croix de Lennion. Un lotissement de 90 logements et une voie d'accès vont être construits derrière cette dernière. Des véhicules qui vont passer près de chez elle, des nuisances vont avoir lieu pendant les travaux (bruit, poussières, boues). La quiétude qu'elle recherche est donc compromise. Elle souhaite obtenir un plan détaillé de ce futur lotissement (emplacement des voiries, des habitations et s'il y aura des logements collectifs). Elle demande de prévoir une bande de 2 ou 3 mètres avec un aménagement naturel de type haie brise vue le long de son grillage si cela n'est pas déjà envisagé.
-------	----------------	--

Réponse : Avis défavorable

Il n'existe, à ce jour, pas de plan détaillé d'un futur projet sur ce secteur. L'OAP définit des principes d'aménagement, il n'est pas déterminé de distance minimale par rapport aux constructions existantes.

En parallèle, un emplacement réservé est identifié au règlement graphique n°1, pour la création d'un cheminement, il longe l'ensemble des arrières des constructions de la rue Croix de Lennion.

R-016	CAUDAL Claudine Locqueltas	Elle apprend que sa maison se trouve sur le projet de lotissement rue du Calvaire. Elle est choquée par un tel projet dans un bourg rural. Si ce dernier se réalise, elle souhaite que son bien soit acheté au prix du marché.
-------	----------------------------	--

Réponse : -

Le secteur a été fléché comme stratégique par l'équipe municipale, au regard de sa localisation et de sa superficie.

Il n'y a pas d'obligation à réaliser un projet, il s'agit de définir des principes d'aménagement en cas de projet.

A titre d'information, le PLU ne gère pas le prix de vente d'une parcelle.

R-019	PEREL Armelle Locqueltas	Elle pense qu'il est souhaitable de réaliser une résidence "seniors" dans le futur lotissement, route de Lennion. Demande si c'est prévu (ou ailleurs) et dans quels délais.
-------	--------------------------	--

Réponse :

Il n'y a pas de projet précis sur ce secteur à ce stade de la réflexion. Le PLU pose un cadre réglementaire et des principes d'aménagement sont définis par l'OAP sectorielle.

L'objectif est de développer l'offre de logements, en parallèle, cette OAP indique que des commerces, des services et des équipements sont autorisés et encouragés, en priorité sur la partie ouest. Une résidence « seniors » peut tout à fait être proposée sur ce secteur.

Le projet sera constitué en fonction des besoins identifiés à l'échelle communale (logements, équipements, commerces, ...).

Enjeux liés à l'environnement

Zones humides

R-13A	LESCOP Olivier Locqueltas	Il demande que la zone humide soit réduite sur la parcelle ZS0068. Le secteur Azh n'est plus d'actualité. Le ruisseau est entretenu, il s'est étendu de plus d'1,50 m de large et il n'y a pas eu de crue depuis 20 ans malgré de fortes pluies.
-------	---------------------------	--

Réponse : Avis défavorable

L'inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2013. Un inventaire complémentaire a été réalisé sur les secteurs de projets dans le cadre de la révision du PLU (zone à urbaniser, emplacement réservé pour le cimetière).

En revanche, les zones naturelles et agricoles n'ont pas fait l'objet d'un nouvel inventaire. Il n'est pas possible de modifier l'emprise d'une zone humide sans mener une étude complémentaire.

De plus, il y a une confusion entre une zone humide et une zone inondable.

Enjeux liés à la mobilité

Circulation – sécurité

R-002	LE TALLEC Martine Locqueltas (56)	Elle signale des difficultés prévisibles dans le village de Morbouleau, avec de nouvelles constructions, pour la circulation et le stationnement.
-------	-----------------------------------	---

Réponse : Avis défavorable

Le projet de PLU révisé permet la densification du hameau de Morbouleau. Quelques nouveaux logements pourraient, à terme, être construits.

La voirie présente un dimensionnement suffisant pour accueillir de nouvelles constructions.

Enfin, le règlement écrit définit un nombre de place de stationnement privé à produire en cas de création de nouveau logement : 2 places par logement.

Enjeux liés aux équipements

R-14B	DREAN Jean-Paul et consorts Locqueltas	Parcelle ZP 265, à Kermerian, destinée au futur cimetière. Il y a d'autres lieux possibles dans le bourg. Pourquoi expédier cet espace si loin du centre ?
-------	---	--

Réponse :

Cet emplacement réservé était déjà identifié dans le PLU actuellement en vigueur, depuis 2013. Il ne s'agit pas d'un nouvel emplacement réservé.

Aucune surface n'a été identifié dans le bourg pour accueillir ce type d'équipement, qui nécessite des besoins particuliers (notamment en matière de stationnement).

Divers

R-13B	LESCOP Olivier Locqueltas	Son système d'épandage de son assainissement individuel des eaux usées se situe sur cette zone humide en zone ZS0068 alors que le SPANC a donné son accord après contrôle. Sa maison se trouve sur la parcelle voisine ZS0071.
-------	------------------------------	--

Réponse :

D'après les informations recueillies lors des visites de contrôle périodique, cette installation a été réalisée en 1998.

Lors du dernier contrôle effectué le 20/02/2024, donc en période de nappe haute, aucun dysfonctionnement n'a été constaté sur l'installation, seuls de légers défauts liés à l'usure et à l'entretien ont été relevés.

En particulier, aucune remontée d'eaux claires n'a été constatée dans les regards de répartition et de bouclage des tranchées d'épandage qui assurent le traitement et l'infiltration des eaux usées prétraitées par les deux fosses toutes eaux situées en amont ; de ce fait, il existe un gros doute sur la présence d'une zone humide à l'endroit précis où est implanté l'épandage.

2. LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les remarques formulées par les PPA figurent ci-dessous. Il est à noter que La CDPNAF, la commune de Grandchamp, la chambre des métiers et de l'artisanat, GMVA, la chambre d'agriculture, la DDTM, la CNPF ont émis un avis favorable sous réserve que leurs remarques soient prises en compte.

D'une manière générale, je demande comment le maître d'ouvrage entend lever les réserves émises par les PPA, en fonction des thèmes que j'ai identifiés.

Les avis PPA ont été analysés en groupe de travail PLU, réunion à laquelle GMVA était représentée.

Le PADD

La Région Bretagne attire l'attention de la commune de Locqueltas sur la mise en œuvre des nouvelles dispositions du SRADDET. Ce dernier identifie les trajectoires de réduction de l'artificialisation à l'échelle des SCoT bretons qui devront les intégrer au plus tard le 22 février 2027, et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) le 22 février 2028.

La CCI souscrit aux ambitions affichées dans l'axe du PADD sur « le cadre de vie attractif et dynamique à préserver et à renforcer ». Compte-tenu de l'annulation du SCoT, elle rappelle que le rapport de compatibilité doit s'effectuer avec le SRADDET, qui fixe les objectifs de réduction de la consommation foncière.

Réponse de la commune

Le projet de PLU intègre les enjeux liés à la loi Climat et Résilience, à savoir la trajectoire ZAN. Ce volet est présenté aux pages 171 à 187 du rapport de présentation – justifications (Pièce 1D).

La chambre d'agriculture note que le PADD affiche une volonté de préserver et d'encourager l'agriculture.

Réponse de la commune

Cette observation n'appelle pas de réponse de la commune.

Le Règlement

La CCI :

- L'identification des rez-de-chaussée du linéaire commercial semble cohérente.
- Il est préconisé de privilégier l'implantation des nouveaux commerces en secteur Ua et de l'éviter en secteur Ub ;
- des règles adaptées doivent permettre de densifier la zone Ui de Keravel.

- l'instauration du périmètre de diversité commerciale est opportune dans le centre-bourg. Il conviendrait de soumettre à cette disposition les artisanats et commerces de détail ainsi que les services avec accueil de clientèle.
- les dispositions pour privilégier les artisanats et commerces de détail ainsi que les services avec accueil de clientèle sont à privilégier en zones Ua et à interdire en Ub. Il faut créer des places de stationnement en Ua.
- le commerce de gros doit être permis en Ui. Pour ce zonage, le coefficient de pleine terre de 10 % est approuvé.
- les activités de restauration en NI doivent être liées à l'activité d'hébergement touristique.

Réponse de la commune

CCI	Réponse de la commune
<ul style="list-style-type: none"> - L'identification des rez-de-chaussée du linéaire commercial semble cohérente. - des règles adaptées doivent permettre de densifier la zone Ui de Keravel. 	<p>-</p> <p>Les règles définies dans le règlement écrit permettent la densification de la zone. Cette observation n'appelle pas de modification du projet de PLU.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - les dispositions pour privilégier les artisanats et commerces de détail ainsi que les services avec accueil de clientèle sont à privilégier en zones Ua et à interdire en Ub. Il faut créer des places de stationnement en Ua. - l'instauration du périmètre de diversité commerciale est opportune dans le centre-bourg. Il conviendrait de soumettre à cette disposition les artisanats et commerces de détail ainsi que les services avec accueil de clientèle. - les dispositions pour privilégier les artisanats et commerces de détail ainsi que les services avec accueil de clientèle sont à privilégier en zones Ua et à interdire en Ub. Il faut créer des places de stationnement en Ua. 	<p>Avis défavorable</p> <p>L'instauration du périmètre de diversité commerciale n'est pas souhaitée à Locqueltas. L'enveloppe urbaine du bourg est très compacte, les distances entre le nord et le sud du bourg sont relativement faibles.</p> <p>Limiter les services avec accueil de clientèle dans le centre revient à interdire l'implantation d'une activité médicale ou paramédicale en zone Ub, ce n'est pas souhaitable, au regard des attentes de la population en matière d'accès aux soins.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - le commerce de gros doit être permis en Ui. Pour ce zonage, le coefficient de pleine terre de 10 % est approuvé. 	<p>Avis favorable</p> <p>Le commerce de gros sera autorisé sur la zone de Kéralvel.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - les activités de restauration en NI doivent être liées à l'activité d'hébergement touristique. 	<p>Avis défavorable</p> <p>Il n'y a pas d'hébergement sur ce site. La volonté est de permettre l'installation d'une guinguette, qui ne serait pas liée à un hébergement.</p>

GMVA formule plusieurs remarques détaillées sur le règlement écrit et les OAP sectorielles.

Réponse de la commune

Plusieurs remarques engendreront des modifications du projet de PLU, pour le règlement écrit :

- Des évolutions dans le lexique (ruine, constructions existantes, construction principale, espace libre de pleine terre, lucarne, opération d'ensemble, voies et emprise publique, réhabilitation)
- Définition d'un recul par rapport à une zone humide
- Stationnement non clos pour les sous-sols : ajouter pour les logements collectifs. NE s'applique au garage enterré ou semi-enterré d'un logement individuel
- Extension des constructions autre que les logements en zone A : Ajout de la possibilité d'extension en cas de changement de destination (50 m² supplémentaire)
- Vérification de la cohérence des symboles dans l'article des dispositions générales et le plan de zonage
- Modification de l'article sur la diversification agricole (pas de changement de destination)
- Autorisation du commerce de gros en zone UI

D'autres remarques mineures sont également prises en compte (notamment des coquilles ou erreurs matérielles).

Concernant les OAP sectorielles, les éléments suivants entraînent des modifications :

- Le nombre de logements attendus ou la densité (notamment pour les OAP 1 et 2)
- Les accès à l'OAP n°4, le chemin piéton pour connecter à terme la place de la Mairie et la rue Saint Gildas
- La programmation des OAP, notamment lorsqu'il y a plusieurs tranches d'envisager, afin de permettre la réalisation des suivantes
-

Selon la DDTM (avis de l'État) :

- Le Stecal correspondant au camp militaire de Meucon couvre une surface de 323,46 ha. Sa taille et son projet ne répondent pas aux dispositions de l'article L 153-13 du code de l'urbanisme. Le zonage Nm est mieux adapté.
- La base légale relative aux feux de forêt, le projet de PLU doit prendre en compte ces évolutions.
- Plusieurs erreurs matérielles sont précisées.

Réponse de la commune

Le Camp de Meucon a été identifié à tort comme un STECAL. La traduction règlementaire (zonage et règlement écrit) reste inchangée. Cette observation n'engendre pas de modification du PLU.

La base légale relative aux feux de forêt sera intégrée au projet de PLU.

Concernant les erreurs matérielles, elles portent sur :

- Les servitudes d'utilité publique : Les données seront mises à jour pour intégrer leurs remarques.
- Le souhait de regrouper toutes les informations sur un plan de zonage : le nombre d'information étant conséquent, il a été fait le choix de scinder les informations en deux plans, afin de gagner en lisibilité.

- **Une mise à jour de l'inventaire des cours d'eau : cet élément sera opéré avant approbation.**
- **Des sigles dans les documents**
- **Le rappel concernant la destruction interdite des espèces protégées et de leur habitat**

La chambre d'agriculture formule des réserves sur le règlement :

- rappeler dans le règlement que les constructions en zone agricole sont celles nécessaires aux exploitations agricoles (et non activités agricoles).
- le règlement de la zone A doit permettre les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des exploitations agricoles.
- en matière de création de logements, la protection des zones A et N doit être maintenue. Les possibilités de transformation offertes aux constructions existantes dans ces deux zones doivent être retirées.
- des précisions sont demandées concernant les logements de fonction en zone A et les dépôts en zone Ae.

Réponse de la commune

Chambre d'agriculture	Réponse de la commune
- rappeler dans le règlement que les constructions en zone agricole sont celles nécessaires aux exploitations agricoles (et non activités agricoles).	Avis favorable Cette correction sera apportée.
- le règlement de la zone A doit permettre les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des exploitations agricoles.	Avis favorable Cette correction sera apportée.
- en matière de création de logements, la protection des zones A et N doit être maintenue. Les possibilités de transformation offertes aux constructions existantes dans ces deux zones doivent être retirées.	Avis favorable L'article du règlement écrit sera corrigé : d'être au sein d'une <u>construction</u> existante à la date d'approbation du PLU, Remplacée par : d'être au sein d'un <u>logement</u> existant à la date d'approbation du PLU
- des précisions sont demandées concernant les logements de fonction en zone A et les dépôts en zone Ae.	Avis défavorable pour les logements de fonction en zone A. Avis favorable pour autoriser les dépôts en zone Ae.

L'état major de zone de Défense de Rennes n'émet pas d'avis défavorable sous réserve de la prise en compte d'une remarque portant sur la rédaction de l'article 2 de la zone Nm.

Réponse de la commune

Cette remarque sera prise en compte.

L'article 2 sera rédigé comme suit : « les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif, aménagements et ouvrages spécifiques ayant pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique ».

Le centre national de la propriété forestière préconise que Les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillement et de maintien en l'état soient indiqués.

Réponse de la commune

Cet ajout sera réalisé, en fonction des données disponibles. Cette remarque peut engendrer une modification des pièces du PLU.

Pour la direction des affaires régionales et culturelles :

- Les informations à prendre en compte pour élaborer le PLU sont celles qui figurent sur l'arrêté de zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Ce document est à intégrer dans le rapport de présentation ou dans une annexe.
- L'avis cite par ailleurs les informations réglementaires à faire figurer dans le règlement écrit.

Réponse de la commune

L'arrêté de ZPPA sera pris en compte et intégré aux pièces du PLU.

Les informations réglementaires seront ajoutées.

Le Réseau de transport d'électricité de Nantes (RTE) cite les points à faire figurer dans le règlement.

Réponse de la commune

Ces éléments seront intégrés au projet de règlement écrit.

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Morbihan et Ria d'Etel précise que :

- certains cours d'eau ne sont pas représentés dans le règlement graphique ;
- l'interdiction de construction sur 35 m de part et d'autre des cours d'eau n'est toujours représentée sur le règlement graphique ;
- il n'y a pas de zones humides dans les OAP sectorielles.
- le règlement écrit du PLU arrêté prévoit des exceptions en zones A et N vis-à-vis de l'interdiction de construction et travaux dans une marge de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces exceptions pourraient s'appliquer à toutes les zones.
- une partie de la commune est concernée par la règle du SAGE visant à encadrer la création de plans d'eau. Aussi, il peut être pertinent que par cohérence, le document d'urbanisme reprenne cette règle.

Réponse de la commune

SAGE MRE	Réponse de la commune
<ul style="list-style-type: none"> - certains cours d'eau ne sont pas représentés dans le règlement graphique ; 	Avis favorable Cette correction sera apportée.
<ul style="list-style-type: none"> - l'interdiction de construction sur 35 m de part et d'autre des cours d'eau n'est toujours représentée sur le règlement graphique ; 	Avis favorable Cette correction sera apportée.
<ul style="list-style-type: none"> - il n'y a pas de zones humides dans les OAP sectorielles. 	-
<ul style="list-style-type: none"> - le règlement écrit du PLU arrêté prévoit des exceptions en zones A et N vis-à-vis de l'interdiction de construction et travaux dans une marge de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces exceptions pourraient s'appliquer à toutes les zones. 	Avis favorable Ces exceptions seront appliquées à toutes les zones
<ul style="list-style-type: none"> - une partie de la commune est concernée par la règle du SAGE visant à encadrer la création de plans d'eau. Aussi, il peut être pertinent que par cohérence, le document d'urbanisme reprenne cette règle. 	Avis favorable La règle sera reprise.

Pour le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Vilaine, le projet est compatible avec le SAGE. Mais seule une petite partie de la commune est située sur le bassin de la Vilaine, sur l'amont de la masse d'eau de l'Arz. L'inventaire des zones humides est reporté sur le règlement graphique. La commune a inscrit des mesures de protection fortes des cours d'eau de la commune et de leurs abords en définissant un périmètre d'inconstructibilité d'une largeur de 35m. Les haies sont protégées dans le règlement graphique. L'OAP thématique Trame verte et bleue définit des orientations complémentaires pour assurer la préservation de ces éléments naturels.

Réponse de la commune

La commune prend note de cet avis, qui n'appelle pas de réponse ni de modification du projet de PLU.

Les enjeux liés au logement

L'ARS recommande la création d'une frange végétale pour protéger l'OAP 7 afin de l'isoler d'un élevage.

Réponse de la commune

La commune prend note de cette observation, mais ne souhaite pas apporter de modification au projet d'OAP. Le zonage a été pensé pour prendre en compte cette activité d'élevage.

Les enjeux environnementaux

Le Conseil départemental attire l'attention de la commune sur la compatibilité des espaces bocagers, cours d'eau et zones humides avec le SAGE.

Réponse de la commune

La compatibilité du projet de PLU avec les dispositions du SAGE et les inventaires bocagers et zones humides a été opérée (cf. avis des SAGE).

Un rappel sera opéré sur les éléments du règlement départemental de voirie au sein du règlement écrit du PLU sera réalisé.

Pour l'ARS :

- La commune de Locqueltas est concernée par 2 périmètres de protection de captages d'eau. Les arrêtés les concernant ne sont pas les bons. Il convient par ailleurs d'ajouter en annexe les arrêtés sur les plantes invasives.
- Il faut encourager l'utilisation des eaux improches à la consommation humaine (EICH). Il s'agit de faciliter l'usage domestique à l'échelle des bâtiments dans la mesure où il n'y a pas d'impact pour la santé ;
- inciter à recourir à des plantations ne produisant pas de pollen ou de graines allergisantes.

Réponse de la commune

ARS	Réponse de la commune
-La commune de Locqueltas est concernée par 2 périmètres de protection de captages d'eau. Les arrêtés les concernant ne sont pas les bons. Il convient par ailleurs d'ajouter en annexe les arrêtés sur les plantes invasives.	Avis favorable Cette correction sera apportée.
- Il faut encourager l'utilisation des eaux improches à la consommation humaine (EICH). Il s'agit de faciliter l'usage domestique à l'échelle des bâtiments dans la mesure où il n'y a pas d'impact pour la santé ;	Avis favorable Cette correction sera apportée.
- inciter à recourir à des plantations ne produisant pas de pollen ou de graines allergisantes.	Avis favorable L'OAP thématique trame verte et bleue sera modifiée en conséquence.

Le CNPF recommande :

- de préciser dans l'état initial de l'environnement que la cartographie des forêts privées couvertes par un document de gestion durable est accessible sur le portail GéoBretagne ;
- concernant la protection des massifs forestiers et des landes, de préciser dans l'état initial que la commune est soumise à un risque d'incendie fort ;
- dans le rapport de présentation, pour une protection efficace des boisements contre le défrichement, il serait envisageable de classer les bois et bosquets de moins de 2,5 ha à fort intérêt et non couvert par un document de gestion durable en EBC.

Réponse de la commune

CNPF	Réponse de la commune
<ul style="list-style-type: none"> - de préciser dans l'état initial de l'environnement que la cartographie des forêts privées couvertes par un document de gestion durable est accessible sur le portail GéoBretagne ; 	<p>Avis favorable Cette correction sera apportée.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - concernant la protection des massifs forestiers et des landes, de préciser dans l'état initial que la commune est soumise à un risque d'incendie fort ; 	<p>Avis favorable Cette correction sera apportée.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - dans le rapport de présentation, pour une protection efficace des boisements contre le défrichement, il serait envisageable de classer les bois et bosquets de moins de 2,5 ha à fort intérêt et non couvert par un document de gestion durable en EBC. 	<p>Avis favorable Une analyse sera effectuée afin de s'assurer de la prise en compte de cette remarque.</p>

Les enjeux liés à la mobilité

Le Conseil départemental procède à différents rappels concernant :

- la nécessité d'anticiper les accès aux routes départementales dans le cadre des projets ;
- les marges de recul départementales ;
- les contraintes liées aux espaces boisés classés le long des RD ;
- le schéma départemental des mobilités qui occupe une place centrale pour le développement des mobilités douces.

Réponse de la commune

Les dispositions des articles 3.1, 3.7, 3.15 règlement départemental de voirie seront intégrées au règlement écrit.

Les enjeux économiques

La CCI demande que :

- l'OAP 2 doit comporter un front bâti sur sa partie nord pour une meilleure visibilité des futurs commerces.
- l'OAP 6 devrait prévoir une vocation mixte.
- l'OAP7 devrait circonscrire les commerces dans sa partie ouest en continuité du bourg.

Réponse de la commune

CCI	Réponse de la commune
- l'OAP 2 doit comporter un front bâti sur sa partie nord pour une meilleure visibilité des futurs commerces.	Avis défavorable Le projet envisagé sur ce secteur ne comprend pas de front bâti, dans un souci de densification et d'optimisation du foncier.
- l'OAP 6 devrait prévoir une vocation mixte.	Avis favorable Cette correction sera apportée : vocation habitat et/ou commerce
- l'OAP7 devrait circonscrire les commerces dans sa partie ouest en continuité du bourg.	Avis défavorable L'OAP précise que les commerces, services et équipements sont autorisés et encouragés en priorité sur la partie ouest.

3. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES

Qualité du projet

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats d'un nouveau PLU, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Un tableau de bord est proposé à cet effet dans l'évaluation environnementale mais il me paraît succinct.

Comptez-vous compléter la liste des indicateurs ?

Comment compter vous organiser le suivi ?

Des points de références ont-ils été définis avant d'initier ce suivi ?

Réponse de la commune

Les indicateurs sont présentés aux pages 88 à 90 de l'évaluation environnementale. Les indicateurs proposés sont des indicateurs factuels et facilement quantifiables et mobilisables. L'objectif est de définir des indicateurs qui puissent être obtenus aisément par la collectivité et n'engendrant pas de frais d'obtention de données.

A la lecture de ces indicateurs, un pourrait être ajouté, il s'agit du nombre de bâtiment pouvant et ayant changé de destination. Il sera ajouté à la liste des indicateurs.

Le PADD

Lors de la conception de votre projet, vous avez tout d'abord travaillé sur une hypothèse de croissance de la population de 2,18 % par an qui était proche de celle des dernières années. Vous avez finalement opté pour un taux de 1,95 %.

Pourquoi ce changement ?

Réponse de la commune

L'hypothèse de 2,18%/an été présentée aux personnes publiques associées le 14 mars 2024.

La DDTM a estimé que ce taux de croissance était trop élevé et a demandé à afficher un taux inférieur à 2%.

A la suite de cette réunion, le groupe de travail accompagné du bureau d'études ont étudié d'autres scénarios démographiques, afin de répondre aux attentes de la DDTM.

Capacité d'accueil

S'agissant d'une compétence GMVA, les données sur l'alimentation en eau potable de la commune sont peu évoquées.

Est-il possible de compléter le projet de PLU à ce sujet ?

Réponse de la commune :

Golfe du Morbihan – Vannes agglomération est titulaire de la compétence eau potable pour la commune de LOCQUELTAS depuis 2020. Le service est exploité par la Régie de l'agglomération.

L'alimentation en eau potable de la commune de LOCQUELTAS (unité de distribution de GRAND-CHAMP) est assurée par :

- La production d'eau de l'usine de Quénéah Guen à GRAND-CHAMP, d'une capacité de 80 m3/h, exploitant les ressources d'eau souterraine de Locmérien des Prés à GRAND-CHAMP ;
- L'import depuis le réseau d'interconnexion départemental d'Eau du Morbihan, en premier lieu l'usine de Ar Chastel à St-Anne d'Auray, elle-même secourue par le réseau départemental, et l'usine de production de Férel (voir ci-après) ;

Localement, la distribution d'eau potable de LOCQUELTAS s'effectue :

- Depuis le réservoir sur tour de Quénéah Guen à GRAND-CHAMP, d'une capacité de 1 500 m3, par une conduite PVC de diamètre 160 mm ;
- En secours par une conduite PVC de diamètre 160 mm en provenance du réseau de distribution de la commune de PLAUDREN, alimenté par le réseau de distribution d'Eau du Morbihan ;

Ainsi, la distribution d'eau potable de la commune est bien sécurisée, chacune de ces deux conduites pouvant assurer l'ensemble de la distribution sur ce territoire en cas de casse de l'autre.

Le réseau public d'eau potable de la commune comprend 44 km de réseaux et 979 branchements. Les volumes consommés sur la commune se sont établis à 73 920 m3 en 2024.

A l'échelle globale de GMVa, l'alimentation en eau potable du territoire est assurée par :

- 10 unités de production d'eau potable, dont la capacité de production totale est de 46 340 m3/j sur 20 heures en période de hautes eaux et 31 550 m3/j sur 20 heures en période de basses eaux. Les trois principales unités, exploitant des ressources en eaux superficielles sont :
 - L'usine de Noyal (20 000 m3/j)
 - L'usine du Marais à Treffléan (8 000 m3/j)
 - L'usine du Liziec à Vannes (6 000 m3/j).
- L'import de l'usine de production de Férel d'Eaux & Vilaine (capacité de production : 90 000 m3/jour), qui alimente, via le feeder « T2 », les unités de distribution de Séné, St-Avé-Meucon, Presqu'île de Rhuys et Vannes, et le réseau d'interconnexion départemental de Eau du Morbihan ; cette usine est elle-même secourue, par des échanges d'eau avec la CARENE, et depuis l'été 2024, par le feeder AVA (Aqueduc Vilaine Atlantique). Le débit mobilisable est de 765 m3/h en haute saison (période estivale) et de 425 m3/h en basse saison. En cas de besoin, un débit exceptionnel supplémentaire peut être mobilisé en accord avec les autres collectivités impliquées.
- Des échanges d'eau avec le réseau d'interconnexion départemental de Eau du Morbihan, essentiellement, pour les unités de distribution de Vannes-Ouest et Grand-champ, à hauteur d'environ 2 000 000 m3 par an pour les imports et 1 000 000 m3 par an pour les exports.

Ainsi le territoire de GMVa est totalement sécurisé pour son alimentation en eau potable.

Pour faire face à l'évolution des besoins à long terme (horizon 2050), et pour tenir compte du changement climatique, des études sont en cours visant notamment à :

- Une meilleure connaissance de la ressource en eau de l'usine de Noyal constituée par l'étang de Noyal (pour la situation actuelle et future) ;
- Construire une nouvelle usine de production pour remplacer l'usine de Noyal qui date de 1964 ;
- Renforcer les capacités de stockage d'eau potable (nouveau réservoir de 4 000 m³)
- Renouveler et renforcer l'architecture de transport d'eau potable ;
- Sécuriser tout ou partie l'alimentation en eau brute des usines d'eaux superficielles du territoire par la mobilisation de la carrière de Liscuit à St-Avé.

Ces perspectives visent non seulement à sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire, mais également celle du département du Morbihan, via les interconnexions existantes (Eaux & Vilaine, Eau du Morbihan).

Enfin, et afin d'améliorer la sécurisation de l'usine d'eau potable de Ar Chastel à St-Anne d'Auray, les travaux de la liaison Baud - Brech (interconnexion avec les usines d'eau potable du Blavet amont) ont démarré en 2025, sous maîtrise d'ouvrage de Eau du Morbihan.

Le réseau de production et de distribution en place sur le territoire de Golfe du Morbihan Vannes agglomération, et plus particulièrement sur la commune de LOCQUELTAS, est donc en capacité d'accepter les évolutions engendrées à l'horizon de l'échéance du PLU de LOCQUELTAS.

La commune est-elle soumise au phénomène des eaux parasites ?

Réponse de la commune :

Les réseaux de collecte des eaux usées de la commune sont peu sensibles aux eaux parasites. Ainsi, le système d'assainissement de Collec, auquel est raccordé le bourg de Locqueltas, bénéficie de la conformité du réseau de collecte en temps de pluie (cf. ci-après).

**Synthèse des conformités du système d'assainissement de
LOCMARIA-GRAND-CHAMP COLLEC**
0456115S0001
(Situation au 31/12/2024)

Conformité globale de l'agglomération : OUI

Synthèse des conformités					
Système de traitement			Système de collecte		
Globale	Équipement	Performance	Globale collecte	Collecte temps sec	Collecte temps de pluie
OUI	OUI	OUI	Oui	Oui	Oui

Qu'en est-il de l'entretien des réseaux des eaux pluviales ?

Réponse de la commune :

La commune est compétente en matière de gestion des eaux pluviales sur son territoire hors périmètre de Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU) où la compétence relève depuis 2020 de GMVa.

Ce périmètre GEPU a été défini par délibération du 18 décembre 2025 comme suit : « La zone urbaine, au titre de la compétence gestion des eaux pluviales urbaines, comprend l'ensemble des zones U et AU des PLU, ainsi que les secteurs couverts par le plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Vannes. Cette zone est étendue de 100 mètres pour inclure les espaces verts, les parcs et les ouvrages hydrauliques (tels que les fossés, réseaux, bassins, etc.) qui sont hydrauliquement liés à la zone urbaine ».

A l'intérieur de ce périmètre GEPU, depuis sa prise de compétence en 2020, GMVa confie à la commune l'exercice des missions d'exploitation et d'investissement relatives à cette compétence. Une convention entre la commune et l'agglomération permet de préciser les conditions financières de remboursement à la commune des charges liées à l'exercice de ces missions.

Combien d'assainissements non collectifs sont-ils déclarés sur la commune ?
Comment le suivi est-il assuré ?

Réponse de la commune :

Golfe du Morbihan – Vannes agglomération est titulaire de la compétence assainissement non collectif sur la commune de LOCQUELTAS depuis 2017.

Au 31/12/2024, 230 installations d'assainissement non collectif sont recensées sur le territoire communal. Toutes les installations ont fait l'objet d'un diagnostic.

Le suivi des installations d'assainissement non collectif est assuré par les agents de la Régie. Conformément aux dispositions du règlement de service de l'agglomération entré en vigueur au 1^{er} janvier 2023, la fréquence du contrôle périodique des installations est fixée de la manière suivante :

Classement de l'installation	Délai pour la prochaine vérification
Installation ne présentant pas de défaut le jour de la visite	8 ans
Installation présentant des défauts d'entretien ou d'usure	5 ans
Installation non conforme	5 ans
Installation nécessitant un entretien plus régulier, notamment celles comportant des éléments électromécaniques	1 an

Le Règlement

Pourquoi le camp militaire de Meucon est-il comptabilisé comme un stecal alors qu'il couvre 230 ha ?

Réponse de la commune :

Le Camp de Meucon a été présenté à tort comme un STECAL, en effet la superficie de la zone ne permet pas d'affirmer que la superficie est limitée.

Cette question n'engendre pas de modification des pièces réglementaires du PLU.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination figurent sur le règlement graphique. Pouvez-vous produire l'inventaire de ces derniers avec des descriptions ou photographies ? La CDPNAF a-t-elle été saisie de cet aspect du dossier ? Si oui, pouvez-vous nous fournir son avis ?

Réponse de la commune :

Un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sera réalisé pour l'approbation, comprenant une photographie et un plan de localisation.

La CDPNAF a été saisie la 28 mai 2025, la commission a analysé le projet de PLU le 8 juillet 2025.

Conformément aux dispositions des articles L.151-12, L.151-13 et L.152-16 du code de l'urbanisme, l'avis de la CDPNAF porte sur le règlement de la zone A et N, les STECAL et la dérogation suite à l'absence de SCoT opposable.

Selon l'article du code de l'urbanisme, : « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » La commission est donc consultée en cas de projet et non lors de la révision du PLU.

Le diagnostic agricole comporte des demandes d'adaptation du zonage de certaines exploitations.

Comment ces demandes ont-elles été prises en compte ?

Réponse de la commune :

5 demandes ont été formulées dans le cadre du diagnostic agricole. Les réponses apportées par la collectivité sont les suivantes :

Demande n°1 : Demande d'une parcelle constructible en bordure du lieu-dit Lesben

Réponse : Lesben n'est pas identifié comme densifiable par le PADD (axe 1 objectif 3), qui identifie 3 hameaux structurés : Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. Par conséquent, il n'est pas possible de construire un logement sur cette parcelle.

Demande n°2 : Demande d'une parcelle constructible au Reste

Réponse : Le PADD définit 3 hameaux densifiables, en plus du bourg, à savoir Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. Le Reste n'est pas identifié comme secteur densifiable, il n'est pas possible de construire sur cette parcelle.

Demande n°3 : Besoin d'un logement de fonction à Kerdossen

Le projet de PLU autorise la construction de logement de fonction, sous condition, en cohérence avec la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan. Un permis de construire est à déposer, la demande sera instruite et les organismes concernés seront consultés notamment la Chambre d'agriculture et la CDPNAF, qui se prononceront notamment le caractère nécessaire à l'activité agricole.

Demande n°4 : Chemin accessible au troupeau

Réponse : Cette demande n'entre pas dans le champ d'application du PLU.

Demande n°5 : Demande de constructibilité à Morbouleau

Réponse : Le PADD identifie 3 hameaux densifiables, en plus du bourg : Morbouleau, Parcarré et Lann-Vihan. Une analyse de la zone constructible de 2013 a été opérée afin de limiter les constructions en deuxième rideau et afin d'éviter d'étendre les limites du hameau. La parcelle identifiée se situe en extension de l'enveloppe urbanisée de Morbouleau, elle est valorisée par l'activité agricole, et enfin, cette parcelle n'est pas constructible dans le PLU de 2013. Par conséquent, elle n'est pas constructible.

Un paysagiste rencontré au cours d'une permanence se demande s'il peut construire un tunnel de stockage.

Est-il possible de décrire plus précisément les constructions appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « autres hébergements touristiques » de la zone A.

Réponse de la commune :

Un décret définit les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « restauration », et « autres hébergements touristiques ». Des éléments sont précisés en dispositions générales du projet de PLU (article 12 pages 30 et suivantes) page afin de faciliter l'application du règlement écrit. Peu importe la zone concernée, la définition est identique. A titre d'exemple, la sous-destination artisanat et commerce de détail englobe les activités suivantes : *Épiceries, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle, boulangeries, cordonnerie, salon de coiffure, institut de beauté, Bars, salon de thé, cave à vin, bar tabac, librairie, tatoueur, pharmacie, réparation de voiture, contrôle technique automobile*

La restauration intègre les lieux de restauration sur place ou à emporter, avec accueil d'une clientèle. Cela n'inclut pas les restauration collective (notamment des entreprises ou collectivité).

Les autres hébergements touristiques correspondent aux constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs et également les auberges de jeunesse.

Les constructions à sous-destination d'exploitation agricole sont autorisées. En revanche, un paysagiste appartient à la sous-destination "industrie", les nouvelles constructions "industrie" ne sont pas autorisées en zone agricole.

La représentation des emplacements réservés est différente sur la légende et sur les cartes du règlement graphique.

Pouvez-vous effectuer la correction ?

Réponse de la commune :

La correction sera apportée pour l'approbation, afin de faciliter la lisibilité et la compréhension des plans.

Les enjeux liés au logement

L'équipe municipale affiche sa volonté d'accueillir de jeunes actifs au cours des 10 prochaines années. Non soumise à la Loi SRU, le territoire communal comptait 85 logements locatifs sociaux (L.L.S.) en janvier 2021, ce qui représente 10% du nombre total des résidences principales.

19 demandes de logements sociaux étaient en attente le 27 mai 2023.

Quelles mesures peuvent être prises pour favoriser le développement des logements sociaux dans les futures OAP, notamment l'OAP 7 ?

Quelles mesures vont-elles être adoptées pour attirer les primo-accédants ?

Réponse de la commune :

Une opération communale est envisagée sur l'OAP n°7, la commune a acquis le foncier.

Les leviers pour attirer des primo-accédants sont le prix d'acquisition des terrains, la typologie des logements proposés.

En parallèle, le secteur place de la Mairie (OAP n°2) comprendra également la production de logements sociaux (en lien avec un portage par l'Etablissement public foncier de Bretagne).

La commune dispose de la maîtrise du foncier sur l'OAP7 (90 logements). Cette dernière est donc la seule OAP qui dispose est planifiée à courte échéance.

Qu'en est-il des autres OAP sectorielles ?

Réponse de la commune :

Mis à part l'OAP pn°2 Place de la Mairie, l'ensemble des autres sites correspondent à des biens privés.

Pour rappel, le code de l'urbanisme définit une obligation d'échéancier pour les secteurs ouverts à l'urbanisation, classés par définition en zone AU (à urbaniser), les secteurs en densification (classé en U) ne font pas l'objet de l'obligation d'échéancier. C'est pour cette raison que celle l'OAP n°7 est évoquée dans l'échéancier.

**Les propriétaires concernés par les projets d'OAP ont-ils été individuellement informés ?
Si oui, ont-ils été associés à la réflexion ?**

Lors de la permanence n°4, un usager m'a demandé quel sera la hauteur des immeubles collectifs de l'OAP 2 (pas d'observation écrite).

D'une manière générale est-il possible de préciser la typologie des logements qui seront autorisés dans les OAP ?

Réponse de la commune :

Les propriétaires des secteurs couverts par une OAP sectorielle n'ont pas été informés individuellement de la mise en place d'une OAP.

Des communications générales ont été réalisées tout au long de la procédure, avec des réunions publiques, des panneaux d'information, des articles dans la presse et dans le bulletin communal. La dernière réunion publique du 1^{er} février 2025 a permis de présenter la traduction règlementaire aux habitants. Les sites d'OAP ont été présentés, les plans de zonage également.

La topologie des logements n'est pas affichée dans les OAP, mais un nombre de logements attendus ou une densité. La volonté n'est pas de préciser une typologie de logements, en effet les modes et les manières d'habiter sont en pleine mutation, en lien avec les évolutions sociétales, le coût de la vie et également les dispositions réglementaires.

La commune a-t-elle étudié la possibilité d'installer des habitations légères pour accueillir des jeunes actifs pour un prix modéré ?

Réponse de la commune :

Cette possibilité a été étudiée. Aucun STECAL n'a été défini pour la réalisation de ce type de projet, la demande n'étant pas suffisamment conséquente sur le territoire.

Les enjeux environnementaux

Quid des projets éoliens et photovoltaïques sur le ressort de la commune ?

Réponse de la commune :

Les zones d'accélération des énergies renouvelables ont été définies en conseil municipal, en revanche elles ne sont pas reportées dans le PLU. Ces deux outils sont différents.

Quelles mesures peuvent être envisagées dans le PLU pour inciter les futures constructions :

- à la récupération des eaux de pluie (usages non alimentaires) ?
- à l'utilisation des énergies renouvelables ?

Réponse de la commune :

Le règlement de gestion des eaux pluviales, élaboré par GMVA est applicable sur le territoire communal. Il mentionne en effet la récupération des eaux de pluie et son incitation.

Concernant les énergies renouvelables, ce volet est abordé dans l'OAP thématique Qualité urbaine, afin de favoriser la bonne intégration des dispositions notamment les panneaux photovoltaïques.

Les enjeux liés à la mobilité

Les liaisons cyclables sont peu évoquées dans le projet, sans doute parce que le plan de développement est de la compétence de l'agglomération

Pourquoi aucune anticipation sur l'installation de ces dernières dans les emplacements réservés ?

Réponse de la commune :

L'ensemble des emplacements réservés dédiés à la mobilité douce ont pour objet la création d'un chemin. Le terme utilisé dans le PLU de 2013 a été repris.

Une modification pourra être apportée à l'ensemble des emplacements réservés dédiés à la création de chemin, l'objet pourra être remplacé par « création de liaison douce » intégrant ainsi le volet cyclable.

Les enjeux liés aux équipements

Quelles mesures peuvent être envisagées par le PLU pour favoriser le maintien à leur domicile des personnes âgées et pour créer des logements adaptés ?

Réponse de la commune :

Le maintien des personnes âgées à domicile est hors champ d'application du PLU.

En revanche, la création de logements adaptés peut être favorisée et proposée dans les opérations communales, notamment l'OAP n°7 à Lennion et sur la place de la Mairie. La maîtrise foncière facilite ce type d'opération.

LE MAIRE
Michel GUERNEVE



Le 08 JAN. 2026

Fait à Locqueltas,