

Département du Morbihan

Commune de Locqueltas

Modification n°1 du plan local d'urbanisme

Enquête publique

17 août 2020 au 19 septembre 2020

**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

17 octobre 2020

**Josiane Guillaume
commissaire enquêteur**

Dossier n° E200009 / 35

Note liminaire : conformément aux dispositions de l'article R123-19 du Code de l'Environnement, le présent dossier comprend deux documents distincts mais néanmoins indissociables :

- ✓ *le rapport du commissaire enquêteur qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies : il comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public ;*
- ✓ *et, dans une présentation séparée, les conclusions motivées, où le commissaire enquêteur doit préciser si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.*

Sommaire :

Rapport du commissaire enquêteur.....	3
1 - Cadre et objet de l'enquête publique :.....	3
1 - 1 - Contexte et cadre juridique :.....	3
1 - 2 - Le projet de modification n°1 du PLU :.....	4
1 - 2 - 1 - Principaux éléments de contexte	4
1 - 2 - 2 - Objets de la modification :.....	5
1 - 2 - 3 - Evolutions apportées au PLU :	8
1 - 2 - 4 - L'évaluation environnementale :.....	9
2 - Avis joints au dossier d'enquête :.....	10
2 - 1 - Avis délibéré de la MRAe.....	10
2 - 2 - Avis des Personnes Publiques Associées.....	12
2 - 2 - 1 - Avis exprimés :	12
2 - 2 - 2 - Avis implicites :.....	13
3 - Modalités et déroulement de l'enquête :.....	14
3 - 1 - Contenu du dossier soumis à enquête publique :.....	14
3 - 2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique :.....	15
3 - 2 - 1 - Phase préparatoire : réunions, contacts, visite de site :.....	15
3 - 2 - 2 - Publicité de l'enquête :.....	16
3 - 2 - 3 - Permanences du commissaire enquêteur :.....	17
3 - 2 - 4 - Clôture de l'enquête et phase postérieure :.....	17
4 - Bilan de l'enquête et observations recueillies :.....	18
4 - 1 - Bilan quantitatif et ambiance de l'enquête :.....	18
4 - 2 - Synthèse des observations du public :.....	19
4 - 3 - Analyse des observations et propositions :.....	19
4 - 4 - Procès-verbal de synthèse et questions complémentaires :.....	20
4 - 5 - Observations en réponse du responsable du projet :.....	22

Conclusions motivées du commissaire enquêteur.....	29
1 - Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête.....	29
2 - Appréciations générales.....	30
2 - 1 - Sur le dossier soumis à l'enquête.....	30
2 - 2 - Sur le déroulement et le bilan de l'enquête	31
3 - Réponses aux observations, aux avis des PPA et de la MRAe et aux questions complémentaires	32
3 - 1 - Observations du public	32
3 - 2 - Avis de la MRAe et des PPA.....	38
3 - 3 - Questions complémentaires	40
4 - Avis global du commissaire enquêteur :.....	43

Pièces jointes :

- Le dossier original tel que mis à la disposition du public en mairie de Locqueltas, du 17 août 2020 à 9h au 19 septembre 2020 à 12h inclus (conforme au contenu décrit en pages 14 et 15) ;
- un registre d'enquête de 28 pages, comportant sept observations et six pièces annexées ;
- certificat signé par M. le Maire de Locqueltas en date du 24/09/2020 ;
- avis d'enquêtes parus dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme (éditions des 24 juillet et 19 août 2020) ; bulletin municipal de juillet 2020 mentionnant l'enquête en cours ;
- copie du procès-verbal de synthèse de fin d'enquête en date du 24/09/2020 avec attestation de réception ;
- lettre en réponse de M. le Maire de Locqueltas en date du 08/10/2020.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - CADRE ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

1 - 1 - CONTEXTE ET CADRE JURIDIQUE :

Par arrêté du 16 mai 2018, M. Le Maire de Locqueltas a prescrit la mise en œuvre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 19/12/2013, « considérant que la modification du plan local d'urbanisme s'avère nécessaire pour procéder à un certain nombre d'adaptations rendues nécessaires compte tenu de l'urbanisation sur la commune depuis l'approbation du PLU. »

La procédure retenue est celle de la modification, et non de la révision, dans la mesure où il ne s'agit pas, conformément aux dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune.

La procédure de modification d'un PLU est prévue aux articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Le projet visant principalement à ouvrir à l'urbanisation une partie de zone 2AU, la modification relève de la procédure de droit commun (article L153-41), et non de la procédure simplifiée. En effet, le projet aura pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Le conseil municipal de Locqueltas a, par délibération du 4 juin 2018, décidé :

- d'autoriser le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la procédure,
- de prescrire la modification du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU de Kerobin (reclassement en 1AU),
- transmettre la délibération au préfet et la notifier aux différentes personnes publiques associées.

C'est donc dans ce cadre que le présent projet de modification n°1 du PLU est soumis à enquête publique, organisée conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Rappelons que « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées par le code de l'environnement. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

M. le Maire de Locqueltas a, par lettre enregistrée le 16/01/2020 auprès du Tribunal Administratif de Rennes, demandé la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « la modification n°1 du PLU ».

Par décision n° E200009 /35 en date du 5 février 2020, le conseiller délégué par M. le président du Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée au-dessus.

Par arrêté en date du 18 juin 2020, M. le Maire de Locqueltas a, en application des codes de l'urbanisme et de l'environnement, prescrit l'enquête publique correspondante.

Cette enquête s'est effectivement déroulée du 17 août à 9h au 19 septembre 2020 à 12h inclus.

1 - 2 - LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU :

(données reprises pour l'essentiel du dossier soumis à l'enquête)

Locqueltas se situe dans le Morbihan, à une douzaine de kilomètres au nord de Vannes.

Le territoire communal s'étend sur 1 946 hectares. La population est de 1 864 habitants (chiffres INSEE 2019). Les communes limitrophes sont Colpo et Saint-Jean-Brévelay au Nord, Locmaria-Grand-Champ à l'ouest, Meucon et Saint-Avé au sud, Plaudren et Monterblanc à l'est.

La commune fait partie de « Golfe du Morbihan Vannes Agglomération » (communauté d'agglomération de 34 communes) et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 13 février 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2013.

1 - 2 - 1 - PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Population :

Locqueltas compte 1864 habitants en 2019, contre 1584 en 2009. Le taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2009 et 2014 est de 0,8%.

La croissance a été nettement moins soutenue sur cette période qu'entre 1999 et 2008 (taux annuel moyen sur cette période : 2,8%).

Toutefois, elle est repartie à la hausse entre 2014 et 2019 (+ 219 habitants).

Cette population est très jeune puisque plus de 60% a moins de 45 ans, mais on peut noter une tendance au vieillissement de la population.

La volonté des élus est donc de maintenir un rythme de constructions afin de permettre un renouvellement de la population par une offre adaptée en logements pour attirer les jeunes ménages.

- Logements et évolution récente de la construction :

Le nombre de logements sur Locqueltas est de 701 en 2014 (631 en 2009). A plus de 90%, il s'agit de résidences principales (maisons individuelles à plus de 95%). Plus des $\frac{3}{4}$ des constructions datent d'après 1970.

Entre 2014 et 2018, le nombre de permis de construire autorisés oscille entre 15 et 32 maisons individuelles par an. Au total, sur ces 5 années, le nombre de maisons est de 112, soit une moyenne de 22 maisons par an.

le PADD du PLU de 2013 prévoyait une moyenne de 26 logements par an.

Jusqu'à présent, la production de logements neufs a été assurée principalement par des opérations de lotissements (86% des maisons sont construites dans des lotissements).

- Potentiel foncier :

Dans les lotissements autorisés, il reste 4 lots à bâtir.

En outre, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient sur les opérations qui ne sont pas réalisées à ce jour :

- OAP n°2 – secteur de Park Carré (Sud) : 5 logements (la partie Nord étant en cours de réalisation)
- OAP n°3 – secteur de la rue de l'Espérance : 9 logements – en cours de réalisation
- OAP n°4 – secteur rue Désiré Cadoudal : 4 logements

L'OAP n°1 – secteur du Morbouleau - a été réalisée (lotissement "Les Jardins de Guerlen").

Ainsi, dans les secteurs couverts par des OAP, un total de 18 logements pourrait être réalisé.

Par ailleurs, 31 constructions ont été identifiées dans les espaces naturels et agricoles comme pouvant changer de destination (y compris celles proposées dans la présente modification du PLU).

Enfin, l'étude des capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones urbanisées et leur faisabilité opérationnelle permet d'estimer les logements qui pourraient être réalisés spontanément en densification dans l'enveloppe urbaine. Cependant, une partie du gisement foncier n'est pas disponible immédiatement car il nécessite des accords entre riverains et la volonté des propriétaires d'urbaniser leurs terrains.

Ainsi, on estime qu'à court terme (dans les prochaines années) 12 logements pourraient être réalisés spontanément, et à moyen terme 48 (d'ici 10 ans). Le reste du potentiel semble pouvoir être urbanisé plus difficilement, soit à plus long terme. Afin de quantifier ce potentiel de densification spontanée, ont été retenues la totalité de l'estimation à court terme et la moitié de l'estimation à moyen terme. Le long terme est écarté du calcul. En conséquence, le nombre de logements qui pourrait être réalisé spontanément est estimé à 36.

Le rythme des constructions sur les dernières années se situe autour de 22 logements par an.

Les capacités d'urbanisation offrent donc un potentiel très faible dans les lotissements autorisés et de 4 ans en densification (y compris les secteurs d'OAP, et les constructions pouvant changer de destination en zones agricoles et naturelles), suivant ce calcul théorique.

Il apparaît donc nécessaire pour la commune d'anticiper la mise en œuvre d'une nouvelle opération à l'horizon 3 ans (prise en compte des délais de conception et d'instruction du projet) pour assurer le renouvellement de l'accueil de jeunes ménages.

1 - 2 - 2 - OBJETS DE LA MODIFICATION :

1. Identifier des constructions en zones agricoles ou naturelles qui pourraient changer de destination

Dans le PLU approuvé en 2013, 26 bâtiments agricoles avaient été identifiés comme pouvant changer de destination. Depuis, 4 de ces constructions ont effectivement changé de destination.

Depuis 2013, un certain nombre d'exploitations agricoles ont cessé leur activité sur le territoire communal. Ainsi, des bâtiments qui jusqu'alors ne pouvaient pas changer de destination du fait de la présence d'un périmètre sanitaire, pourraient désormais le faire. Les élus ont donc procédé à un

recensement des constructions qui présentent un intérêt pour la commune dans la préservation du patrimoine bâti. Les critères de choix ont été les suivants :

- la qualité du bâti (constructions en pierre),
- l'état des constructions (les constructions assimilables à des ruines ou générant trop de travaux de réhabilitation ont été écartées du recensement),
- l'emprise au sol supérieure à 50 m² (afin de pouvoir être aménagé en logement),
- l'absence de périmètre sanitaire à proximité de ces constructions.

La possibilité du changement de destination étant compatible avec les dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et la Charte d'Agriculture et Urbanisme du Morbihan, 10 nouvelles constructions ont donc été repérées et sont proposées dans le cadre du présent projet de modification du PLU.

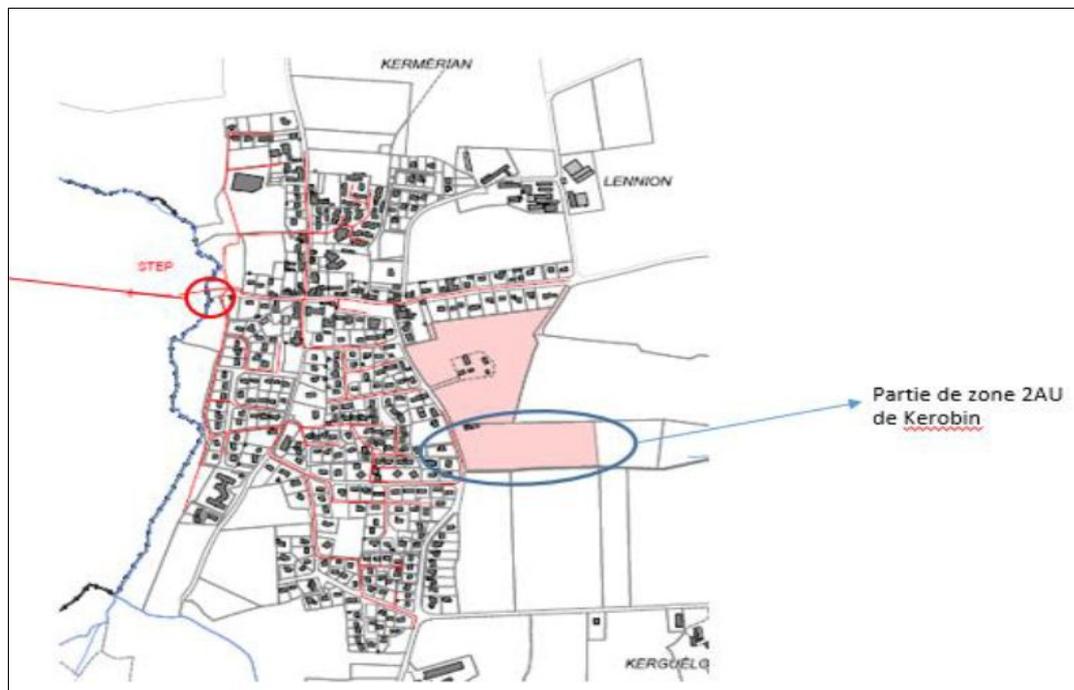
2. Revoir des dispositions réglementaires (règlement écrit):

- modifier les conditions d'implantation des constructions en zone Ub par rapport aux limites séparatives (difficulté d'application pour les décrochés de façades),
- prévoir en zone N que les constructions qui peuvent changer de destination sont identifiées sur le règlement graphique (oubli de la mention au règlement écrit),
- remplacer la référence aux annexes en zone Ue par dépendances comme dans les autres zones,
- préciser les règles concernant le nombre de places de stationnement en zones Ub et 1AU.

3. Ouvrir à l'urbanisation la partie sud de la zone 2AU située au lieu-dit Kerobin

Le PLU approuvé en 2013 prévoyait deux zones 1AU et une zone 2AU. Les zones 1AU ont été consommées.

La partie de zone 2AU retenue pour l'ouverture à l'urbanisation est localisée à l'est du bourg. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est justifiée au dossier compte tenu de l'absence de secteur à urbaniser encore disponible et de la mobilisation des gisements fonciers en zone urbaine. Ainsi, l'offre foncière apparaît limitée sur le court et moyen terme (cf analyse du potentiel foncier précédemment).



Extrait de la notice de présentation du dossier soumis à l'enquête

La partie sud de la zone 2AU a été retenue car elle est facilement mobilisable en terme de foncier et techniquement raccordable aux réseaux. Afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps, la commune souhaite en effet aménager le terrain en 2 phases :

- La 1ère au sud permettra la réalisation d'environ 45 lots libres en vue de la construction de maisons individuelles. Cette partie est proposée au classement en 1AU dans la présente modification du PLU. Sur un total de 2,6 ha, la commune a la maîtrise foncière de 2 ha.

- La 2ème, au nord, sur la parcelle ZO 94, concerne une surface de 4,4 ha. Le foncier de cette parcelle appartient à un propriétaire privé. Cette partie restera classée en 2AU pour le moment.

La partie ouest de la parcelle ZO 206 est située dans le prolongement du bourg.

L'intégralité de la parcelle ZO 94 et les deux tiers ouest de la parcelle ZO 206 ont été considérées comme des terres de classe 2 dans le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture du Morbihan en 2012 et comme des prairies permanentes au registre parcellaire graphique 2010.

Elle a été entretenue jusqu'en 2017, par un agriculteur de Locmaria-Grand-Champ à titre gratuit.

Dans un souci de cohérence, une étude sur la totalité du site a été réalisée. Ainsi le programme de construction, le mode opératoire, les densités, les déplacements, la gestion des réseaux, la prise en compte du paysage, etc... sont étudiés à l'échelle de l'ensemble du secteur.

La zone 1AU couvrira une superficie de 25 945 m². La construction à usage d'habitation existante est conservée par le propriétaire privé avec un terrain de 1970 m². Ainsi, le lotissement communal couvrira une superficie de 23 975 m². Il y est prévu 45 lots, soit une densité de 18,8 logements par hectare. Un seul accès sur la route Américaine est envisagé, une voie sera prévue vers le nord afin de mailler le sud du terrain (phase 1) avec la future opération au nord (phase 2).

Des cheminements doux sont prévus : vers le sud pour utiliser le chemin existant au Sud (en direction de l'étang), vers le Nord en relation avec la future opération et également à l'intérieur de la zone 1AU. Les haies existantes à la périphérie de l'opération (au Sud et à l'Est) seront préservées. Le verger existant sera replanté au Sud Ouest de la zone.

Il est prévu de corriger une erreur matérielle dans le règlement graphique du PLU : éléments de paysage (boisements) identifiés au Nord de la zone et en traversée Nord-Sud sur l'Ouest du terrain. Il est indiqué qu'il n'existe à ces endroits que quelques arbres épars sans aucune qualité en termes de paysage ou de biodiversité.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et des noues seront prévues le long de certaines voies.

Ces principes seront repris dans une orientation d'aménagement et de programmation.

Les incidences sur l'environnement du projet d'ouverture à l'urbanisation sont détaillées au dossier (notice de présentation), étant précisé que le projet de modification du PLU a de plus fait l'objet d'une évaluation environnementale (voir plus loin partie 1 – 2 – 4).

4. Classer le lotissement "Les Jardins de Guerlen" en Ub, du fait de son urbanisation réalisée

Ce lotissement est situé au Morbouleau à l'est de la commune.

Le permis d'aménager obtenu en 2013 comptait 15 lots. Ils ont tous été urbanisés.

Il est donc proposé de reclasser le secteur 1AU en Ub.

5. Intégrer une OAP thématique "qualité urbaine"

Il s'agit ici de fixer les grands principes d'aménagement à respecter afin de favoriser la réalisation d'opérations urbaines qualitatives et de quartiers agréables à vivre. Les points abordés sont :

- déplacements doux et stationnements,
- traitement paysager et nature en ville,
- qualité architecturale et urbaine.

Les principes correspondants seront ainsi opposables dans un rapport de compatibilité à toutes les futures opérations d'aménagement, et complémentaires aux OAP sectorielles.

6. Corriger une erreur matérielle dans le règlement graphique

La plus grande partie du lotissement impasse des Korils (permis d'aménager du 20/03/2013) est située en zone Ub. Une petite partie du lotissement est demeurée en zone Ua au PLU. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier en classant l'ensemble du lotissement en Ub.

7. Mettre à jour les servitudes d'utilité publique

Un décret du 26 mars 2018 a abrogé les décrets fixant l'étendue de la zone spéciale de dégagement et les servitudes de protection contre les obstacles et les perturbations électromagnétiques applicables au voisinage du centre d'émission du camp de Meucon à Monterblanc référencées PT1 et PT2 et impactant la commune de Locqueltas. Il est donc nécessaire de mettre à jour le plan ainsi que le tableau des servitudes d'utilité publique.

8. Diminuer la marge de recul le long de la route départementale RD778 aux lieux-dits Park Carré et Le Morbouleau

Il s'agit de zones urbanisées dans les deux cas, et classée en agglomération pour Park Carré. Il est donc proposé de ramener la marge de recul à 6 mètres.

1 - 2 - 3 - EVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU :

Le but de la procédure de modification est de modifier les pièces suivantes du PLU :

- Le rapport de présentation : les évolutions de zones prévues sont les suivantes

Zones	Superficies en ha avant modification	Pourcentage avant modification	Superficies en ha après modification	Pourcentage après modification	Différence en ha avant/après modification	Différence en % avant/après modification
U	104,4	5,3%	105,1	5,4%	0,7	0,1%
<u>Ua</u>	4,0	0,2%	4,0	0,2%	-0,04	0,0%
<u>Ub</u>	58,8	3,0%	59,5	3,1%	0,7	0,1%
<u>Uc</u>	4,6	0,2%	4,6	0,2%	0,0	0,0%
<u>Ue</u>	6,9	0,4%	6,9	0,4%	0,0	0,0%
<u>Ui</u>	23,9	1,2%	23,9	1,2%	0,0	0,0%
<u>Uł</u>	6,2	0,3%	6,2	0,3%	0,0	0,0%
AU	8,8	0,5%	8,1	0,4%	-0,7	-0,1%
1AU	1,8	0,1%	3,7	0,2%	1,9	0,1%
2AU	7,0	0,4%	4,4	0,2%	-2,6	-0,2%
A	1 349,9	69,2%	1 349,9	69,2%	0,0	0,0%
Aa	1 104,1	56,6%	1 104,1	56,6%	0,0	0,0%
Ab	86,0	4,4%	86,0	4,4%	0,0	0,0%
Ar	5,5	0,3%	5,5	0,3%	0,0	0,0%
<u>Azh</u>	154,3	7,9%	154,3	7,9%	0,0	0,0%
N	489,0	25,0%	489,0	25,0%	0,0	0,0%
Na	198,0	10,1%	198,0	10,1%	0,0	0,0%
Nm	222,6	11,4%	222,6	11,4%	0,0	0,0%
Nr	2,3	0,1%	2,3	0,1%	0,0	0,0%
<u>Nzh</u>	66,1	3,4%	66,1	3,4%	0,0	0,0%
	1952,1	100,0%	1 952,1	100,0%	0,0	0,0%

- Le règlement graphique :
 - Repérage des constructions en zones A et N pour permettre leurs changements de destination : les bâtiments agricoles proposés lors de cette modification y seront ajoutés.

- Ouverture à l'urbanisation : modification partielle du zonage 2AU en 1AU à Kerobin.
- Classement de 1AU en Ub au Morbouleau : suppression de la zone 1AU.
- Correction erreur matérielle de Ua en Ub pour le lotissement des Korils.
- Modification de la marge de recul à Park Carré le long de la RD778.
- Modification de la marge de recul au Morbouleau le long de la RD778.

- Le règlement écrit : modification des articles
 - Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement
 - Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
 - 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement
 - N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les orientations d'aménagement et de programmation :
 - Ajout d'une OAP thématique « Qualité urbaine ».
 - Ajout d'une OAP sectorielle à Kerobin.

- Les servitudes d'utilité publique :
 - Remplacement du tableau des servitudes d'utilité publique.
 - Remplacement du plan des servitudes d'utilité publique.

1 - 2 - 4 - L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

(données extraites du résumé non technique)

Par décision du 22 mai 2019, dans le cadre de l'examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a soumis le projet de modification n°1 du PLU de Locqueltas à évaluation environnementale, en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme. Cette évaluation, après un diagnostic de l'état initial de l'environnement, propose une analyse des incidences et mesures qui peut être résumée comme suit.

Lors de l'état initial de l'environnement, il a été constaté que certains points de la modification n°1 du PLU ne soulève pas d'enjeux spécifiques. Ils ne font donc pas l'objet d'une analyse des incidences. Cette analyse se focalise donc sur les points suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kerobin,
- Les 10 nouveaux bâtis autorisés à changer de destination dans l'espace agricole,
- Les nouvelles OAP (thématique et sectorielle).

- Incidences et mesures à l'échelle de la commune

Le projet de modification n°1 du PLU ne présente pas d'incidences négatives significatives :

- incidence sur les terres agricoles limitée (au niveau de la zone de Kerobin, impact sur 0,17% des terres agricoles exploitées de la commune) ;
- pas d'incidence sur la trame verte et bleue de la commune et sur les espaces naturels les plus riches du territoire (ZNIEFF). Incidences sur du milieu naturel de prairie au niveau de la zone de Kerobin et dérangement des espèces animales « ordinaires » qui la fréquentent, mais compensées par des propositions de conservation du bocage en pourtour de parcelle et de maintien ou replantation des arbres remarquables de la zone (chênes de l'entrée et pommiers de l'ancien verger) dans le projet d'aménagement ;

- incidences sur le paysage agricole lié à l'urbanisation de la zone de Kerobin, compensées par le maintien du bocage en bordure de parcelle qui favorisera la transition avec le paysage agricole ainsi que par une limitation de la hauteur des constructions à travers le règlement écrit du PLU ;
- incidences sur la ressource en eau maîtrisées avec une sécurisation de l'alimentation en eau potable du territoire, une capacité de la STEP de Locmaria-Grand-Champ suffisante, un suivi du SPANC pour garantir la conformité des installations en assainissement individuel au niveau des bâtis pouvant changer de destination et la mise en place de bassin de rétention des eaux pluviales au niveau de la zone de Kerobin, comme préconisé au zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune ;
- absence de nuisances sonores, électromagnétiques ou liées à la proximité avec des ICPE pour l'ensemble des secteurs de la modification du PLU ;
- aucun risque naturel de recensé au niveau de la zone de Kerobin ;
- incidences sur les flux et les consommations énergétiques compensées par des préconisations d'orientation des habitations à travers l'OAP thématique « Qualité urbaine » et la proposition de création de liaisons douces sur le secteur avec l'OAP spécifique.

- Incidences et mesures à l'échelle des sites natura 2000

L'évaluation des incidences de la modification du PLU sur le site Natura 2000 « Golfe du Morbihan – Côte Ouest de Rhuys » (ZSC et ZPS), situé à environ 12 kms du bourg de Locqueltas, montre que le projet n'affectera ni l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire, ni l'état de conservation des espèces floristiques et faunistiques d'intérêt communautaire. Il n'est donc pas prévu de mesures compensatoires.

- Indicateurs de l'application du PLU

Au PLU en vigueur, des indicateurs sont proposés pour analyser les résultats de l'application du PLU notamment en ce qui concerne la maîtrise de la consommation d'espace, l'assainissement, les déplacements, et la biodiversité.

Le projet de modification de PLU n'aura pas d'incidences sur les indicateurs. Les indicateurs chiffrés proposés liés au PLU en vigueur restent identiques, notamment le linéaire bocager protégé au PLU.

2 - AVIS JOINTS AU DOSSIER D'ENQUÊTE :

2 - 1 - AVIS DÉLIBÉRÉ DE LA MRAE

Le projet de modification du PLU a fait l'objet le 22 mai 2019 d'une décision de soumission à évaluation environnementale. Les documents correspondants ont été reçus par la MRAe le 20 janvier 2020 et un avis délibéré a été produit en date du 23 juillet 2020. Il est précisé en préambule de cet avis qu'il « *porte sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.* »

Les éléments ressortant de cet avis sont les suivants :

- Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae

Pour l'Ae, les principaux enjeux sont l'artificialisation des sols, en particulier la consommation de terres agricoles et la gestion des eaux pluviales dans un contexte de bassin versant soumis au risque d'inondation. D'autres enjeux tels que la préservation de la ressource en eau et du patrimoine naturel et paysager nécessitent une analyse plus proportionnée.

- Qualité de l'évaluation environnementale :

L'Ae recommande, dans un souci de cohérence et pour une meilleure compréhension du public, de clarifier le périmètre du projet pris en compte dans l'évaluation environnementale (état initial, analyse des incidences, mesures d'évitement, réduction et compensation...).

L'ensemble de la zone 2AU qui doit être urbanisée à terme doit être évalué de façon complète et exhaustive et l'ensemble des impacts sur l'environnement doit faire l'objet d'une analyse complète, en particulier sur l'artificialisation des sols pour la perte de biodiversité et l'écoulement des eaux pluviales, mais aussi la gestion des eaux usées et l'alimentation en eau potable.

Bien qu'il soit attendu une approche proportionnée aux enjeux, les incidences sur l'environnement sont traitées, dans le rapport d'évaluation environnementale, de façon trop succincte et l'analyse des impacts est peu développée et l'absence d'incidences notables au final n'est pas clairement démontrée.

... Le dossier nécessite d'être complété par cette réflexion sur la croissance démographique au regard des orientations du territoire à l'échelle intercommunale ainsi que l'analyse de différentes alternatives permettant l'accueil de la population envisagée, attendues comme indiqué dans la décision du 22 mai 2019.

Le dispositif de suivi des effets du PLU doit permettre de vérifier au fur et à mesure que la mise en œuvre du projet s'inscrit bien dans la trajectoire fixée, notamment quant à la maîtrise des incidences sur l'environnement, et de mesurer l'influence du PLU sur ces résultats. Les indicateurs doivent être repris dans le dossier et actualisés.

- Prise en compte de l'environnement par le projet

Artificialisation des sols

L'extension importante de l'urbanisation (7 hectares) ne répond pas à l'enjeu n°1 du projet d'aménagement et de développement durable qui prône une modération de la consommation de l'espace et une lutte contre l'étalement urbain par une extension du parc de logement de manière raisonnée.

Si un bilan est proposé sur le potentiel du foncier disponible au sein des lotissements, aucun élément n'est apporté sur les logements qui seront réalisés en densification de l'enveloppe urbaine ou sur la reconquête de logements vacants qui ont doublé entre 2007 et 2017 et représentent 7 % du parc (51 logements).

Si une densité de 20 logements par hectare est affichée pour la zone, les 45 logements prévus sur la première tranche représentent moins de 18 logements par hectare.

L'Ae souligne l'intérêt de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « qualité urbaine » qui fixe les grands principes d'aménagement à travers 3 domaines... Cependant l'OAP sectorielle présentée au dossier reste très sommaire, les principes avancés dans l'OAP thématique « qualité urbaine » ne sont pas retranscrits et la densité de logements n'est pas mentionnée.

- Gestion des eaux pluviales :

Cet enjeu a été traité de façon proportionnée, compte tenu des mesures de réduction envisagées de nature à favoriser la limitation de l'imperméabilisation des sols.

- Eaux usées :

En matière d'assainissement collectif, la marge de capacité existante des installations est annoncée suffisante par rapport à l'augmentation de la population et des activités prévues sur la durée du PLU. Le dossier n'apporte aucune donnée pour étayer cette affirmation.

S'agissant de l'assainissement non collectif, en l'état actuel, la commune ne démontre pas l'absence d'incidence potentielle sur les milieux aquatiques. L'Ae recommande à la commune de s'assurer que les changements de destination des bâtiments agricoles soient mis en conformité des systèmes d'assainissement non collectif afin de garantir l'absence de pollution sur le milieu naturel et répondre ainsi aux enjeux de qualités des milieux aquatiques définis par le SAGE.

- Alimentation en eau potable :

Les informations contenues dans le dossier ne permettent pas de disposer d'une analyse suffisante pour appréhender les besoins engendrés par le projet et la capacité de la ressource à y répondre dans un contexte de tension sur la ressource qui risque de s'accroître avec le changement climatique.

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par une démonstration de l'adéquation du projet avec les possibilités réelles d'approvisionnement en eau potable compte-tenu du changement climatique (réurrence des sécheresses et étages sévères), de la sensibilité des milieux aquatiques, et du développement des collectivités voisines.

- Préservation du patrimoine naturel et paysager :

Le secteur de la zone de Kerobin situé en périphérie Est du bourg, n'est pas concerné par les éléments de trame verte et bleue définis au PLU... La MRAe estime que l'approche réalisée est proportionnée au projet et que les mesures envisagées sont de nature à réduire l'impact sur le paysage engendré par l'urbanisation.

2 - 2 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

S'agissant d'une procédure de modification de PLU, le dossier doit être notifié aux personnes publiques associées, au plus tard avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme. Cette notification a été effectuée en février et mars 2020.

Les avis implicites ou recueillis dans ce cadre sont résumés ci-après :

2 - 2 - 1 - AVIS EXPRIMÉS :

- **Chambre d'Agriculture du Morbihan :**

lettre du 02/04/20 indiquant ne pas avoir de remarque particulière sur les modifications prévues dans le rapport de présentation transmis.

Il est toutefois signalé que les changements de destination des bâtiments répertoriés sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N.

Il est également signalé que, conformément à la nouvelle charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan, les dispositions en matière d'extension de bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes ont été assouplies (... extensions plafonnées à 50 m² et à 50% de l'emprise au sol existante + possibilité de réaliser une annexe unique de moins de 40 m²

et de 3,50 m de hauteur au faîtage, séparée de moins de 20 mètres de l'habitation, ainsi qu'une piscine qui ne comptera pas comme annexe).

Il est précisé que la Chambre d'agriculture ne verrait aucune objection à ce que ces éléments soient intégrés dans le règlement du PLU.

- **Département du Morbihan – Direction des routes et de l'aménagement :**
lettre du 06/03/20 indiquant que cette modification n'appelle aucune observation ni remarque particulière de la part du conseil départemental.
- **Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan – Délégation de Vannes :**
lettre du 11/03/20 indiquant que la CCI a bien noté parmi les points du projet qu'il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation 2,5 hectares sur le secteur de Kerobin pour la réalisation de 45 logements, et que cette mise à disposition de nouveau foncier attenant au bourg permettra de maintenir un rythme de production conforme au PADD. Il est précisé que la CCI du Morbihan approuve les différents objectifs affichés par le projet en regard notamment du dynamisme démographique de la commune.
- **Préfet du Morbihan – Direction départementale des territoires et de la mer :**
lettre du 16/03/20 listant bien les 8 points sur lesquels porte la modification n°1 du PLU et informant que l'analyse de ce dossier n'appelle pas de remarque de sa part.
- **Golfe du Morbihan Vannes Agglomération – Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme :**
lettres du 24/03/20 et du 22/04/20 indiquant que les objectifs de la modification envisagée sont compatibles avec les orientations de la politique communautaire. En complément, et au titre des suggestions d'amélioration du document d'urbanisme, il est suggéré la mise en place d'emplacements réservés pour améliorer le circuit de randonnée de l'étang, la modification du PLU pouvant être l'occasion d'améliorer la liaison douce existante par le chemin de Kerobin en créant un autre cheminement en direction du bourg.

2 - 2 - 2 - AVIS IMPLICITES :

Le projet de modification n°1 du PLU a été notifié, par courriers en date du 20 et 26 février 2020, aux autres personnes publiques ci-après :

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Direction Départementale de l'Agence Régionale de Santé
- Direction Départementale des services fiscaux – Brigade domaniale
- Direction Départementale des finances publiques – Service France Domaine 56
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- Commandement de la Région Terre Nord-Ouest
- Préfecture – DRCL
- Mairies de Colpo, Plaudren et Locmaria-Grand-Champ.

Leur avis est présumé favorable, aucun courrier en réponse n'étant parvenu à la date de clôture de l'enquête.

3 - MODALITÉS ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

3 - 1 - CONTENU DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE :

Le dossier, tel que soumis à l'enquête et disponible en support papier en mairie de Locqueltas du 17 août au 19 septembre 2020 à 12 heures, se présente comme suit et comporte les pièces ci-après.

L'ensemble est regroupé dans une boîte de classement transparente à en-tête de la commune de Locqueltas, portant en titre « Modification n°1 PLU Locqueltas - Enquête publique », avec au dos de la page de couverture la liste des pièces numérotées de 1 à 13 et intitulées comme suit :

1. Arrêté prescrivant la modif n°1 du PLU du 16/05/2018 (1 page)
2. Délibération du conseil municipal prescrivant la modif du PLU 04/06/2018 (3 pages)
3. Arrêté prescrivant l'enquête publique du 18/06/2020 (2 pages)
4. Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 22 mai 2019 et avis du 23/07/2020.

Les pièces correspondantes sont regroupées dans une chemise spécifique portant en titre « Décision et avis MRAe » et sont les suivantes :

- Décision n°2019-006984 du 22 mai 2019 après examen au cas par cas (5 pages)
 - Avis délibéré n°2020AB43 du 23 juillet 2020 (8 pages)
5. 1er accusé de réception du dossier MRAe du 17 avril 2019 (1 page)
 6. 2nd accusé de réception du dossier MRAe du 27 janvier 2020 (3 pages dont mail du 25/05/2020 informant de la prorogation du délai impartie à l'Ae)
 7. Evaluation environnementale de janvier 2020 : document de 74 pages réalisé par ENAMO – Agence de Brest, avec contenu conforme au sommaire annoncé dans ses pages 2 à 4
 8. Notice de présentation du 19/12/2019 : document de 72 pages sur en-tête Locqueltas et Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, avec contenu conforme à la table des matières détaillée figurant en page 2
 9. Avis des Personnes Publiques Associées

Les pièces correspondantes sont regroupées dans une chemise spécifique portant en titre « Courriers et avis des PPA » et sont les suivantes :

- Courrier Préfet du Morbihan DDTM du 02/04/19 (1 page)
- Courrier Préfet du Morbihan DDTM du 16/03/20 (1 page)
- Courrier de la CCI du Morbihan du 02/04/20 (1 page)
- Courrier de la Chambre d'Agriculture du Morbihan du 11/03/20 (1 page)
- Courrier du Département du Morbihan du 06/03/20 (1 page)
- Courrier de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération du 24/03/20 (1 page)
- Courrier de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération non daté reçu le 22/04/20 (1 page)
- Reçus et justificatifs d'envoi (doubles des courriers) à :
 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Morbihan
 - Direction Départementale de l'Agence Régionale de Santé
 - Direction Départementale des services fiscaux – Brigade domaniale
 - Direction Départementale des finances publiques – Service France Domaine 56
 - Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
 - Commandement de la Région Terre Nord-Ouest
 - Préfecture – DRCL
 - Mairies de Colpo, Plaudren et Locmaria-Grand-Champ

10. Localisation des panneaux d'affichage et photos illustrant l'affichage des avis d'enquête publique : plan en format A3 localisant les 12 lieux concernés et 12 planches photographiques
11. Dossier presse
Les pièces correspondantes sont regroupées dans une chemise spécifique portant en titre « Dossier presse » et sont les suivantes :
 - Attestations et justificatifs de frais Viamédia pour parution Ouest-France et Le Télégramme du 19/08/20 et 24/07/20
 - Extraits des pages correspondantes de ces journaux
 - Copie d'un avis paru en page locale d'Ouest France le 02/09/2020
 - Bulletin municipal de Locqueltas – juillet 2020
12. Plan des SUP mise à jour le 21/12/2018 : plan à échelle 1/10000ème transmis par la DDTM du Morbihan et daté d'octobre 2018
13. Cartographie illustrant la modif du PLU : plan au 1/5000ème du 20/07/2020. Ce plan a été affiché en permanence pendant la durée de l'enquête dans la salle dédiée à la consultation du dossier en mairie de Locqueltas.

Le registre d'enquête publique (modèle SEDI Uzès Mairies 328560) comportant 28 pages non mobiles cotées et paraphées par mes soins, destiné à recevoir les observations du public.

L'ensemble de ce dossier a été vérifié et paraphé, à l'ouverture de l'enquête à l'occasion de la première permanence tenue le 17 août 2020 dans les locaux de la mairie de Locqueltas.

Son contenu est resté complet tout au long de l'enquête, ainsi que j'ai pu le vérifier à l'occasion de chaque permanence.

L'ensemble des pièces, hors registre papier, était disponible sur le site internet de la commune www.locqueltas.fr pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier pouvait également être consulté sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

A titre complémentaire, le dossier du SCoT de Vannes Agglomération était disponible sur le même poste informatique, de même que le dossier du PLU 2013. Une planche graphique du PLU 2013 était affichée au mur pour permettre les comparaisons et les différentes pièces papier du document d'urbanisme en vigueur (règlement écrit, OAP, PADD, rapport de présentation, plan des SUP) à disposition du public dans la même salle.

3 - 2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique ont été fixées par arrêté de M. le Maire de Locqueltas en date du 18 juin 2020.

Le dossier d'enquête, tel que répertorié plus haut, ainsi que le registre, ont été tenus à la disposition du public du lundi 17 août au samedi 19 septembre 2020 inclus à la mairie de Locqueltas aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, les mardis, jeudis et samedis (sauf en août) de 8h30 à 12h.

3 - 2 - 1 - PHASE PRÉPARATOIRE : RÉUNIONS, CONTACTS, VISITE DE SITE :

A la suite de ma désignation par le Tribunal Administratif le 5 février 2020, j'ai été en contact téléphonique à partir de la mi-mai 2020 avec Madame Karine Mahieux, en charge de l'urbanisme à la mairie de Locqueltas. Nous avons échangé par mail sur les premiers éléments de dossier et sur les modalités pratiques d'organisation des enquêtes publiques en période d'urgence sanitaire.

Le 26 mai 2020, j'ai rencontré dans les locaux de la mairie de Locqueltas, Mme Mahieux, déjà citée, M. Michel Guernevé, Maire, M. Michel Le Roch, 1er adjoint, M. Patrick Sanchez, 3ème adjoint, en charge de l'urbanisme, ainsi que M. Sort, directeur général des services

A cette occasion, le projet de modification m'a été présenté en détail et il a été répondu bien volontiers aux questions qu'appelait de ma part une première approche du dossier.

Les modalités et dates d'enquête et de permanences ont été arrêtées lors de cette réunion et nous avons également finalisé le contenu du dossier à soumettre à l'enquête et vérifié les conditions matérielles d'accueil du public.

J'ai ensuite régulièrement échangé par mail et téléphone avec Mme Mahieux sur le projet d'arrêté de mise à l'enquête, les mesures de publicité et les modalités de mise à disposition du dossier sur internet.

Le 17 juillet 2020, j'ai de nouveau rencontré sur place à Locqueltas Mme Mahieux, pour une dernière mise au point des différentes pièces du dossier, et préparer le registre d'enquête.

Le même jour, je me suis également déplacée seule sur le terrain pour procéder à la vérification des modalités d'affichage (voir plus loin), et repérer notamment la zone de Kerobin.

3 - 2 - 2 - PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE :

M. le Maire de Locqueltas certifie que « l'arrêté de mise à l'enquête publique, relatif à la modification n°1 du plan local d'urbanisme, a été affiché en mairie de Locqueltas du 22 juin 2020 au 19 septembre 2020 inclus. »

Le certificat correspondant, en date du 24 septembre 2020, est joint au présent rapport.

S'agissant des avis d'enquête publique, il est justifié au dossier mis à disposition du public (pièce n°10) de la présence d'au moins 12 panneaux en divers lieux du territoire communal : plan récapitulatif et planches photographiques correspondantes à l'appui.

J'ai moi-même pu effectivement vérifier la présence de plusieurs de ces avis d'enquête le 17/07/20, soit bien largement plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.

Ces affiches étaient conformes aux dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 (format A2 sur fond jaune), librement accessibles et visibles de la voie publique et placées dans des lieux bien choisis du fait de la fréquentation du public.

J'ai pu constater à chaque fois la présence de tout ou partie de ces affiches en fonction de mes déplacements à l'occasion des permanences, soit les 17/08, 02/09 et 19/09/2020.

L'enquête a aussi été annoncée, quinze jours au moins avant son ouverture, et rappelée dans les huit premiers jours, par les soins de la mairie de Locqueltas, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département, soit :

- Ouest-France (éditions des 24 juillet et 19 août 2020)
- Le Télégramme (éditions des 24 juillet et 19 août 2020).

Un exemplaire des pages correspondantes de ces journaux est joint au présent rapport.

L'information sur l'enquête a également été adressée aux correspondants locaux de presse et le quotidien Ouest-France s'est au moins fait l'écho le 2 septembre de l'enquête en cours avec rappel des dates de permanences à venir.

Sur le site internet de la commune de Locqueltas, j'ai pu constater le 30 juin 2020, qu'était déjà mise en ligne l'annonce de l'enquête relative à la modification du PLU (avec indication de l'objet et des dates d'enquête). Sous cette annonce, un lien permettait de télécharger l'avis d'enquête publique et l'arrêté prescrivant l'enquête.

Cette page a ensuite été complétée, le 17/07/20 et le 10/08/20, par les liens de téléchargement de l'ensemble des pièces du dossier. Toutes les pièces y étaient disponibles dès le 10/08 donc bien avant même le démarrage de l'enquête, et de contenu identique au dossier papier mis à disposition du public en mairie, hors registre. Le dossier internet est resté accessible par la page d'accueil même du site de la commune pendant toute la durée de l'enquête et il n'a pas été signalé d'incident particulier.

Au-delà de la publicité légale, il convient de relever que l'annonce de l'enquête a surtout été relayée par le Bulletin municipal de juillet 2020. Cette publication, tirée à 850 exemplaires, a été distribuée dans toutes les boîtes aux lettres de la commune. L'avis d'enquête publique y était reproduit en intégralité.

Au centre bourg, devant la mairie, en bordure de l'axe principal, le panneau d'information électronique a aussi régulièrement rappelé l'enquête en cours et les dates de permanence.

3 - 2 - 3 - PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Conformément à l'arrêté du 18 juin 2020 de M. le Maire de Locqueltas, je me suis tenue à la disposition du public en mairie de Locqueltas, en accueil physique et téléphonique :

- le lundi 17 août 2020 de 9 heures à 12 heures,
- le mercredi 2 septembre 2020 de 14 heures à 17 heures,
- et le samedi 19 septembre 2020 de 9 heures à 12 heures.

3 - 2 - 4 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET PHASE POSTÉRIEURE :

Plus personne ne se présentant, à l'issue de la dernière permanence le samedi 19 septembre 2020 à 12 heures, heure habituelle de fermeture au public de la mairie de Locqueltas, et après vérification de l'absence de réception de courriers tant par voie postale que sur l'adresse électronique dédiée, j'ai clos le registre d'enquête et emporté le jour même toutes les pièces constituant le dossier original d'enquête.

L'enquête ayant donc été close le samedi 19/09/2020 après 12h, je me suis rendue en mairie de Locqueltas le jeudi 24/09/20, et j'ai, par procès-verbal de synthèse (copie jointe au rapport) directement remis sur place à M. Michel Guernevé, Maire de Locqueltas, procédé à la communication, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête.

Je l'ai invité, en qualité d'autorité organisatrice de l'enquête et de responsable du projet de modification n°1 du PLU, à me fournir, dans un délai maximum de 15 jours, le mémoire en réponse éventuel.

J'ai également profité de ce procès-verbal pour faire part à M. le Maire de quelques interrogations et demandes de précisions complémentaires dûment répertoriées dans le procès-verbal, et nous avons avec M. Patrick Sanchez, adjoint à l'urbanisme, Mme Karine Mahieux, en charge de l'urbanisme à la mairie, Mme Sandrine Laborde, chargée d'études Aménagement et Planification à Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, échangé sur le bilan de l'enquête et les observations recueillies.

J'ai reçu par mail le 08/10/2020 le mémoire en réponse transmis par la mairie de Locqueltas, dûment signé par Monsieur le Maire.

L'ensemble du dossier de l'enquête publique (registre d'enquête avec courriers reçus ainsi que toutes les pièces constituant le dossier original d'enquête), ainsi que la copie du procès-verbal de synthèse de fin d'enquête et l'original du mémoire en réponse sont joints au présent rapport pour remise à l'autorité organisatrice de l'enquête.

4 - BILAN DE L'ENQUÊTE ET OBSERVATIONS RECUEILLIES :

4 - 1 - BILAN QUANTITATIF ET AMBIANCE DE L'ENQUÊTE :

Cette enquête a donné lieu au recueil de dix observations (sept au registre, deux par courriers et une par courrier électronique), 3 d'entre elles étant en outre complétées de pièces annexes. Le tableau ci-après fait le point sur la fréquentation des permanences et le recueil des observations tout au long de l'enquête.

Dates des permanences	Nombre de personnes reçues (dont entretiens téléphoniques)	Observations écrites au registre	Courriers ou mails	Observations orales	Pièces annexées
lundi 17/08/20	2 (1)	1	0	0	0
<i>Entre permanences</i>		2	1		0
mercredi 02/09/20	1	1	0	0	0
<i>Entre permanences</i>		0	2		1
samedi 19/09/20	9	3	0	0	2
Total :	12	7	3	0	3

Au cours des trois permanences, j'ai donc reçu une douzaine de personnes.

Le dossier d'enquête lui-même et le registre n'ont été semble t'il demandés que très peu en dehors des permanences d'après les agents de l'accueil et du service Urbanisme de la mairie.

Malgré la possibilité offerte d'adresser ses observations par messagerie électronique les contributions par cette voie se sont limitées à deux (une observation dans un cas et des photos adressées en complément d'une observation déjà inscrite au registre dans l'autre cas).

Compte tenu de la période particulière sur le plan sanitaire, la possibilité de pouvoir s'adresser téléphoniquement au commissaire enquêteur pendant les permanences a été spécifiquement rappelée dans les avis d'enquête. J'ai reçu un seul appel dans ce cadre. L'entretien téléphonique a été ensuite suivi d'une observation transmise par courrier.

4 - 2 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

10 observations écrites au total ont été recueillies :

- 7 ont été apposées directement sur le registre disponible en mairie (cinq en ma présence lors des permanences) ;
- 2 ont été exprimées par courrier ;
- Une a été transmise par voie électronique.

Ces observations ont été complétées de pièces annexes pour 3 d'entre elles.

Aucune observation orale n'a été formulée, et ce malgré les mesures d'accueil téléphonique spécialement mises en place et signalées dans l'avis d'enquête.

Ces 10 observations ont toutes été exprimées à titre individuel. Elles peuvent se synthétiser comme suit :

- 3 demandes différentes de constructibilité pour des terrains
- 3 demandes différentes de repérages de bâtiments pouvant changer de destination
- 1 demande d'adaptation du règlement écrit
- 1 demande de rectification du règlement graphique et de rappel d'engagement de la commune
- 2 demandes du même déposant en vue de travaux d'extensions.

Toutes ces observations sont à considérer comme des propositions. Elles sont analysées et résumées dans la partie qui suit.

4 - 3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS :

- **Observation de M. Devaux Eric** (annotation en personne au registre lors de la permanence du 17 août 2020) : demande de reclassement de la totalité de sa parcelle ZE 0069 en constructible lors de la prochaine révision du PLU.
- **Deux observations de M. Drean Jean-Paul** (1ère annotation au registre hors permanence puis nouvelle inscription en personne lors de la permanence du 2 septembre 2020, dépôt ensuite d'une annexe hors permanence) : demande de pouvoir créer, dans le cadre d'un projet de rénovation d'une longère, un garage de 30 m2 ainsi que deux terrasses d'environ 60 et 90 m2 et un carport couvert de 53 m2, en extension du bâtiment existant.
- **Observation de Mme Le Gouas Josiane** (annotation au registre hors permanence) : demande de constructibilité pour un terrain cadastré ZN 63 situé Parc Pech au Cléo.

- **Observation de Mme Pourrit Virginie** (annotation en personne au registre lors de la permanence du 19 septembre 2020) : demande de rectification d'une erreur de classement d'une partie de son terrain AA 98, zoné en 2AU au lieu de Ua, et rappel de l'engagement pris par le conseil municipal en 2013 quant à la création d'une voie d'accès direct sur la zone 2AU lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation.
- **Observation de M. et Mme Jacob Rémy** (annotation en personne au registre lors de la permanence du 19 septembre 2020 avec dépôt de documents puis envoi de photos complémentaires par mail du même jour) : demande de repérage de 3 bâtiments à Talhouët sur la parcelle ZN 46, en vue de permettre leur changement de destination vers l'habitation.
- **Observation de M. Drean Patrice** (annotation en personne au registre lors de la permanence du 19 septembre 2020) : demande de changement de destination d'un bâtiment en vue de l'habitation à Lesben.
- **Observation de M. Le Roux Robert** (courrier transmis en mairie le 20 août 2020 après entretien téléphonique lors de la permanence du 17 août 2020) : demande de repérage de 2 bâtiments à Crayaric en vue de permettre leur éventuel changement de destination.
- **Observation de Mme Le Clech Mathilde et M. Fournier Jérémy** (transmise par voie électronique le 8 septembre 2020) : demande de pouvoir augmenter la hauteur de clôture à 1,80 ou 2 mètres en remplacement d'une haie au 5 bis rue de la fontaine.
- **Observation de M. Le Menach Yves et Mme Caro Sabrina** (courrier reçu en mairie le 15 septembre 2020) : demande de classement de la parcelle ZL 156 en zone constructible.

4 - 4 - PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES :

Toutes les observations répertoriées ci-dessus ont été notifiées, sous forme de synthèse et en copie intégrale, à Monsieur le Maire de Locqueltas, à l'issue de l'enquête le 24/09/20.

Je lui ai demandé de bien vouloir me faire part de ses réponses à ces observations.

Je lui ai également indiqué que j'avais bien pris connaissance des remarques faites par les différentes instances administratives dans le cadre des avis recueillis préalablement à l'enquête. Je lui ai précisé que je souhaiterais savoir dans quelle mesure la commune de Locqueltas entend ou non prendre en compte les recommandations et suggestions qui ont pu être faites par la Mission Régionale d'Autorité environnementale et les personnes publiques associées.

Enfin, compte tenu à la fois des observations recueillies et de l'ensemble des éléments du dossier soumis à l'enquête, j'ai fait valoir qu'il m'apparaissait utile, dans le cadre de la rédaction de mon rapport et de mes conclusions, de lui demander de répondre aux questions complémentaires ci-après :

- Le règlement graphique du PLU, tel que présenté à l'enquête publique, semble comporter quelques erreurs matérielles par rapport à la carte initiale du PLU adopté en 2013. En dehors des points objets de la modification, le rapprochement des 2 plans papier (2013 et 2020) affichés côte à côte pendant toute la durée de l'enquête dans la salle mise à disposition du public, permettait, entre autres, de noter des différences quant à la délimitation de l'emplacement réservé n°3, à la représentation des espaces boisés classés le long des routes départementales sur les secteurs de Kerdrean ou Talhouët et Lann Tredec, des décalages ou absences quant aux noms de villages, un zonage Ar non existant au village de Boterf sur le plan 2013, des limites de zones non identiques (cas de la zone 2AU par rapport à la parcelle de Mme Pourrit notamment, comme évoqué dans son observation), un repérage plus difficile des zones humides sur la carte 2020...etc

Par ailleurs, le plan téléchargeable sur le site de la commune et présenté comme celui du PLU 2013 en vigueur apparaît également sensiblement différent du plan papier 2013 qui était exposé à la vue du public.

Pouvez vous apporter des précisions sur ces points ? Un relevé des anomalies a-t-il été effectué et qu'est-il prévu pour remédier aux incohérences constatées ?
- S'agissant de l'identification des 10 nouvelles constructions repérées en zone agricole ou naturelle en vue d'un éventuel changement de destination, la notice de présentation jointe au dossier d'enquête précise les 4 critères de choix retenus par les élus pour procéder à leur recensement (page 14). La possibilité de mise en place d'un système d'assainissement conforme n'apparaît pas au nombre de ces critères, et ce alors même que l'évaluation environnementale fait état d'une analyse faite par le SPANC pour les parcelles correspondantes (page 34 et 35) qui met en évidence des situations complexes et des habitations attenantes avec des systèmes non conformes. N'y aurait-il pas lieu d'en faire un critère, voire de lier le repérage de ces bâtiments à la mise en conformité obligatoire des maisons attenantes dès lors qu'elles appartiennent au même propriétaire ou sont situées sur la même parcelle ?
- La notice de présentation annonce 45 lots pour la construction de maisons individuelles dans la partie de zone 2AU de Kerobin qui est proposée en 1ère phase d'ouverture à l'urbanisation. Il y est fait état d'une densité de 18,8 logements à l'hectare (page 22). Sur ce point, le rapport d'évaluation environnementale cite lui divers chiffres non concordants (18,8 en page 13 ; 20 par hectare sur l'ensemble du terrain en page 18...). L'OAP sectorielle proposée ne donne quant à elle pas de précision chiffrée.

Qu'en est-il exactement, étant relevé que le SCoT fixe à 20 logements/hectare l'objectif de densité moyenne minimale pour les surfaces à vocation résidentielle à Locqueltas ?
- Alors que le PLU 2013 classe l'ensemble de la zone 2AU de Kerobin en secteur de diversité sociale, la modification proposée ne semble pas prendre en compte l'obligation de prévoir au moins 10% de logement social. Ce point n'étant pas abordé dans les documents soumis à l'enquête, il conviendrait d'y apporter des précisions.

Quelle est par ailleurs la situation de la commune s'agissant du parc de logement social et de ses obligations en la matière au regard du SCoT ou du PLH ?

4 - 5 - OBSERVATIONS EN RÉPONSE DU RESPONSABLE DU PROJET :

Les éléments en réponse signés de M. le Maire de Locqueltas, reçus par mail le 8 octobre 2020, sont reproduits ci-après (le courrier original est joint au présent rapport).

Mémoire en réponse de M. le Maire de Locqueltas : page 1/7

Objet : Modification du PLU - Mémoire en réponse au PV de synthèse

Madame la Commissaire enquêtrice,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme de Locqueltas, vous m'avez remis votre procès-verbal le 25 septembre 2020.

Par ce document, j'ai l'honneur de vous apporter les éléments de réponses aux questions que vous m'avez posées.

1 – Observations écrites

1.1 – Observation de M. Devaux Éric (annotation en personne au registre lors de la permanence du 17 août 2020) :

Demande de reclassement de la totalité de sa parcelle ZE 0069 en constructible lors de la prochaine révision du PLU.

Réponse de la commune :

La partie de terrain concernée est actuellement classée en zone Aa.

En application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, la réduction d'une zone agricole ne peut se faire qu'à l'occasion d'une révision du PLU.

En conséquence, cette parcelle ne peut être classée dans sa totalité en zone constructible dans le cadre de la présente procédure de modification.

1.2 - Deux observations de M. Drean Jean-Paul (1ère annotation au registre hors permanence puis nouvelle inscription en personne lors de la permanence du 2 septembre 2020, dépôt ensuite d'une annexe hors permanence) :

Demande de pouvoir créer, dans le cadre d'un projet de rénovation d'une longère, un garage de 30 m2 ainsi que deux terrasses d'environ 60 et 90 m2 et un carport couvert de 53 m2, en extension du bâtiment existant.

Réponse de la commune :

La partie de terrain concernée est actuellement classée en zone Aa.

Le projet est réalisable dans le respect des règles de ladite zone.

La modification du PLU n'a pas pour objet de modifier les règles prévues en zone agricole.

1.3 - Observation de Mme Le Gouas Josiane (annotation au registre hors permanence) :
demande de constructibilité pour un terrain cadastré ZN 63 situé Parc Pech au Clio.

Réponse de la commune :

Le terrain concerné est actuellement classé en zone Aa.

En application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, la réduction d'une zone agricole ne peut se faire qu'à l'occasion d'une révision du PLU.

En conséquence, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible dans le cadre de la présente procédure de modification.

1.4 - Observation de Mme Pourrit Virginie (annotation en personne au registre lors de la permanence du 19 septembre 2020) :

Demande de rectification d'une erreur de classement d'une partie de son terrain AA 98, zoné en 2AU au lieu de Ua, et rappel de l'engagement pris par le conseil municipal en 2013 quant à la création d'une voie d'accès direct sur la zone 2AU lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation.

Réponse de la commune :

Le terrain concerné est actuellement classé en zone 2AU.

Conformément à la délibération en date du 19/12/2013, cette partie de parcelle pourra être classée en zone U à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Au.

1.5 - Observation de M. et Mme Jacob Rémy (annotation en personne au registre lors de la permanence du 19 septembre 2020 avec dépôt de documents puis envoi de photos complémentaires par mail du même jour) :

Demande de repérage de 3 bâtiments à Talhouët sur la parcelle ZN 46, en vue de permettre leur changement de destination vers l'habitation.

Réponse de la commune :

L'une des 3 constructions identifiées est déjà une habitation (celle comportant une porte bleue). Il n'est donc pas nécessaire de prévoir que la construction puisse évoluer en habitation.

La présente modification du PLU a identifié quelques constructions qui pourraient changer de destination prochainement.

Lors de la révision du PLU, un examen de l'ensemble des constructions situées en zones naturelles et agricoles sera réalisé afin d'identifier précisément toutes les constructions qui pourraient changer de destination dans le respect de critères spécifiés.

Les bâtiments situés à Talhouët seront étudiés à ce moment-là.

1.6 - Observation de M. Drean Patrice (annotation en personne au registre lors de la permanence du 19 septembre 2020) :

Demande de changement de destination d'un bâtiment en vue de l'habitation à Lesben.

Réponse de la commune :

Il s'agit d'une demande de changement de destination faite par un exploitant agricole.

Le bâtiment concerné répond aux 4 critères prévus pour pouvoir être identifié comme pouvant changer de destination :

- la qualité du bâti (constructions en pierre),*
- l'état des constructions (les constructions assimilables à des ruines ou générant trop de travaux de réhabilitation ont été écartées du recensement),*
- l'emprise au sol supérieure à 50 m² (afin de pouvoir être aménagé en logement),*
- l'absence de périmètre sanitaire à proximité de ces constructions.*

Concernant ce dernier critère, le périmètre sanitaire et celui de M. DREAN, ne s'appliquera pas à sa propre demande.

En conséquence, le règlement graphique sera modifié afin d'identifier cette construction comme pouvant changer de destination.

1.7 - Observation de M. Le Roux Robert (courrier transmis en mairie le 20 août 2020 après entretien téléphonique lors de la permanence du 17 août 2020) :

Demande de repérage de 2 bâtiments à Crayaric en vue de permettre leur éventuel changement de destination.

Réponse de la commune :

La présente modification du PLU a identifié quelques constructions qui pourraient changer de destination prochainement.

Lors de la révision du PLU, un examen de l'ensemble des constructions situées en zones naturelles et agricoles sera réalisé afin d'identifier précisément toutes les constructions qui pourraient changer de destination dans le respect de critères spécifiés.

Les bâtiments situés à Crayaric seront étudiés à ce moment-là.

1.8 - Observation de Mme Le Clech Mathilde et M. Fournier Jérémy (transmise par voie électronique le 8 septembre 2020) :

Demande de pouvoir augmenter la hauteur de clôture à 1,80 ou 2 mètres en remplacement d'une haie au 5 bis rue de la fontaine.

Réponse de la commune :

Un travail spécifique sera réalisé sur les clôtures à l'échelle de l'ensemble du territoire communal lors de la prochaine révision du PLU.

En conséquence, cette demande sera étudiée dans ce cadre-là.

1.9 - Observation de M. Le Menach Yves et Mme Caro Sabrina (courrier reçu en mairie le 15 septembre 2020) :
Demande de classement de la parcelle ZL 156 en zone constructible et projet d'agrandissement.

Réponse de la commune :

Le terrain concerné est actuellement classé en zone Ar.

En application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, la réduction d'une zone agricole ne peut se faire qu'à l'occasion d'une révision du PLU.

Le projet d'agrandissement est réalisable dans le respect des règles de la zone Ar.

En conséquence, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible dans le cadre de la présente procédure de modification.

2 – Observations de la commissaire enquêtrice

2.1 – Prise en compte des recommandations et suggestions faites par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Réponse de la commune :

- L'évaluation environnementale sera complétée par des éléments concernant le périmètre du projet pris en compte dans l'évaluation environnementale,
- Il sera précisé que le nord de la zone de Kerobin (actuellement zoné en 2AU) fera l'objet d'une évaluation environnementale au moment de son ouverture à l'urbanisation.
- Des précisions seront apportées sur les incidences sur l'environnement du projet,
- La MRAe indique que le scénario de croissance apparaît supérieur aux dynamiques actuelles. Effectivement, le scénario semble assez ambitieux, mais correspond à une réalité sur la commune de Locqueltas. Cette hypothèse est la base de la réflexion pour la présente modification du PLU.
- Le potentiel foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines a été analysé en début de procédure de modification. Il est apparu qu'en dehors des OAP et des lotissements autorisés, environ 36 nouveaux logements pouvaient être réalisés dans les prochaines années.
- L'OAP de Kerobin prévoit une densité de 20 logements par hectare. Le projet envisagé aura une densité de 18,8 logements. Il est donc compatible avec la celle prévue dans l'OAP.
Il est à noter que le SCoT de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération prévoit une densité de 20 logements par hectare en extension. La zone actuellement classée en 2AU, au nord de Kerobin aura une densité plus élevée, ce qui est cohérent dans la mesure où elle sera plus proche du centre-bourg.
- La MRAe souligne que l'OAP sectorielle de Kerobin ne reprend pas l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP thématique "qualité urbaine". Cependant, l'OAP thématique et l'OAP sectorielle sont complémentaires. Les principes de l'OAP thématique seront applicables au projet de Kerobin.
- En ce qui concerne les eaux usées, lorsqu'une construction identifiée change de destination, les Services Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) s'assurent systématiquement de la conformité des systèmes d'assainissement.
- L'évaluation environnementale sera complétée par une démonstration de l'adéquation du projet avec les possibilités réelles d'approvisionnement en eau potable.

2.2 – Prise en compte des recommandations et suggestions faites par les personnes publiques associées

- L'Etat, la Chambre de Commerce et d'Industrie et le Conseil Départemental n'ont émis aucune observation,
- Golfe du Morbihan – Vannes agglomération suggère la mise en place d'emplacements réservés pour améliorer les liaisons douces de la commune.

Réponse de la commune :

Cette suggestion sera analysée au moment de la révision du PLU, afin de réaliser un travail global sur les liaisons douces de la commune

-

- La Chambre d'Agriculture propose de modifier le règlement des zones agricoles et naturelles afin de prendre en compte les dispositions de la nouvelle charte d'agriculture et de l'urbanisme.

Réponse de la commune :

Cette proposition d'assouplissement des règles sera analysée au moment de la révision du PLU.

2.3 – Questions complémentaires

Plans affichés en mairie lors de l'enquête publique

Le règlement graphique du PLU, tel que présenté à l'enquête publique, semble comporter quelques erreurs matérielles par rapport à la carte initiale du PLU adopté en 2013. En dehors des points objets de la modification, le rapprochement des 2 plans papier (2013 et 2020) affichés côte à côte pendant toute la durée de l'enquête dans la salle mise à disposition du public, permettait, entre autres, de noter des différences quant à la délimitation de l'emplacement réservé n°3, à la représentation des espaces boisés classés le long des routes départementales sur les secteurs de Kerdrean ou Talhouët et Lann Tredec, des décalages ou absences quant aux noms de villages, un zonage Ar non existant au village de Boterf sur le plan 2013, des limites de zones non identiques (cas de la zone 2AU par rapport à la parcelle de Mme Pourrit notamment, comme évoqué dans son observation), un repérage plus difficile des zones humides sur la carte 2020...etc

Par ailleurs, le plan téléchargeable sur le site de la commune et présenté comme celui du PLU 2013 en vigueur apparaît également sensiblement différent du plan papier 2013 qui était exposé à la vue du public.

Pouvez-vous apporter des précisions sur ces points ? Un relevé des anomalies a-t'il été effectué et qu'est-il prévu pour remédier aux incohérences constatées ?

Réponse de la commune :

Le règlement graphique affiché en mairie lors de l'enquête publique pour illustrer la situation avant la modification était effectivement erroné. Il s'agissait du plan soumis à enquête publique en 2013 avant l'approbation suite à la révision du PLU.

Cependant, les secteurs modifiés entre l'enquête et l'approbation en 2013 ne sont pas modifiés en 2020. Les incidences semblent donc mineures.

En outre, le règlement graphique consultable via le site internet de la commune est correct.

Assainissement non collectif et changements de destination

S'agissant de l'identification des 10 nouvelles constructions repérées en zone agricole ou naturelle en vue d'un éventuel changement de destination, la notice de présentation jointe au dossier d'enquête précise les 4 critères de choix retenus par les élus pour procéder à leur recensement (page 14). La possibilité de mise en place d'un système d'assainissement conforme n'apparaît pas au nombre de ces critères, et ce alors même que l'évaluation environnementale fait état d'une analyse faite par le SPANC pour les parcelles correspondantes (page 34 et 35) qui met en évidence des situations complexes et des habitations attenantes avec des systèmes non conformes. N'y aurait-il pas lieu d'en faire un critère, voire de lier le repérage de ces bâtiments à la mise en conformité obligatoire des maisons attenantes dès lors qu'elles appartiennent au même propriétaire ou sont situées sur la même parcelle ?

Réponse de la commune :

Le critère relatif à la qualité des systèmes d'assainissement non collectifs n'a effectivement pas été retenu pour identifier les constructions qui pourraient changer de destination. Toutefois, l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sera systématiquement requis afin de s'assurer de la conformité des systèmes d'assainissement, pour toute demande de changement de destination.

Densité

La notice de présentation annonce 45 lots pour la construction de maisons individuelles dans la partie de zone 2AU de Kerobin qui est proposée en 1ère phase d'ouverture à l'urbanisation. Il y est fait état d'une densité de 18,8 logements à l'hectare (page 22). Sur ce point, le rapport d'évaluation environnementale cite lui divers chiffres non concordants (18,8 en page 13 ; 20 par hectare sur l'ensemble du terrain en page 18...). L'OAP sectorielle proposée ne donne quant à elle pas de précision chiffrée.

Qu'en est-il exactement, étant relevé que le SCoT fixe à 20 logements/hectare l'objectif de densité moyenne minimale pour les surfaces à vocation résidentielle à Locqueltas ?

Réponse de la commune :

Le SCoT fixe une densité de 20 logements par hectare à atteindre en extension pour la commune de Locqueltas. L'OAP sectorielle de Kerobin reprend ce principe.

Le projet prévoit quant à lui une densité de 18,8 logements par hectare, ce qui est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Il est par ailleurs à noter qu'en application du SCoT, la partie nord sera également soumise à une densité de 20 logements par hectare dans un rapport de compatibilité. Pour autant, les premières esquisses réalisées sur ce secteur prévoient une densité plus importante, dans la mesure où ce nouveau quartier se fera dans la continuité du bourg.

Logements sociaux

Alors que le PLU 2013 classe l'ensemble de la zone 2AU de Kerobin en secteur de diversité sociale, la modification proposée ne semble pas prendre en compte l'obligation de prévoir au moins 10% de logement social. Ce point n'étant pas abordé dans les documents soumis à l'enquête, il conviendrait d'y apporter des précisions.

Quelle est par ailleurs la situation de la commune s'agissant du parc de logement social et de ses obligations en la matière au regard du SCoT ou du PLH ?

Réponse de la commune :

La commune de Locqueltas compte 1758 habitants (*en 2017, chiffres INSEE*). Elle n'est donc pas soumise aux obligations prévues par la loi SRU.

Cependant, son parc de logements sociaux représente actuellement 12% du parc total.

Par ailleurs, les élus prévoient de réaliser un programme de logements sociaux dans la partie nord du secteur de Kerobin. Il semble plus opportun de prévoir ces logements à proximité immédiate du centre-bourg. Par ailleurs, le fait de prévoir plusieurs logements sur une même opération sera plus attractif pour les bailleurs sociaux.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la commissaire enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,
Michel GUERNEVÉ



Ces éléments de réponse, tout comme les observations, et l'ensemble du dossier soumis à l'enquête, sont pris en compte dans les conclusions qui suivent par document séparé.

Fait à Pontivy, le 17 octobre 2020

Le commissaire enquêteur

signé

Josiane Guillaume

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avertissement : dans le rapport qui précède, j'ai présenté l'objet et le cadre de l'enquête publique, les avis des personnes publiques associées et de la mission régionale d'Autorité environnementale sur le projet de modification n°1 du PLU de Locqueltas, le contenu du dossier soumis à enquête, l'organisation et le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations recueillies, l'analyse des propositions produites ainsi que les observations en réponse du responsable du projet.

A l'issue de ce rapport, le présent document consigne, dans une présentation séparée conformément aux dispositions du code de l'environnement, mes conclusions motivées. Le commissaire enquêteur se devant dans ce document, après le rapport objectif, de se livrer à un exercice subjectif, on y trouvera mes appréciations sur le dossier, le déroulement de l'enquête ainsi que sur les observations recueillies, puis mon avis personnel motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.

1 - RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Locqueltas se situe dans le Morbihan, à une douzaine de kilomètres au nord de Vannes.

Le territoire communal s'étend sur 1 946 hectares. La population est de 1 864 habitants (chiffres INSEE 2019).

La commune fait partie de « Golfe du Morbihan Vannes Agglomération » (communauté d'agglomération de 34 communes) et est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 13 février 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme de Locqueltas a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2013. La procédure de modification n°1 a été mise en œuvre à partir de mai 2018, étant considéré qu'elle s'imposait pour procéder à un certain nombre d'adaptations rendues nécessaires compte tenu de l'urbanisation sur la commune depuis l'approbation du PLU.

Les différents objets de la modification n°1 sont les suivants :

- identifier des constructions en zones agricoles ou naturelles qui pourraient changer de destination (repérage de 10 nouvelles constructions en plus des 26 déjà identifiées au PLU de 2013) ;
- revoir des dispositions du règlement écrit (modifier les conditions d'implantation des constructions en zone Ub par rapport aux limites séparatives, réparer l'oubli pour la zone N de la mention de la nécessité d'identification sur le règlement graphique des constructions qui pourraient changer de destination, remplacer la référence aux annexes en zone Ue par dépendances comme dans les autres zones, préciser les règles concernant le nombre de places de stationnement en zones Ub et 1AU) ;
- ouvrir à l'urbanisation la partie sud de la zone 2AU située au lieu-dit Kerobin ;
- classer le lotissement "Les Jardins de Guerlen" en Ub, du fait de son urbanisation réalisée ;
- intégrer une OAP thématique "qualité urbaine" ;
- corriger une erreur matérielle dans le règlement graphique (reclassement de l'ensemble du lotissement impasse des Korils en Ub) ;
- mettre à jour les servitudes d'utilité publique ;
- diminuer la marge de recul le long de la route départementale RD778 aux lieux-dits Park Carré et Le Morbouleau.

Ces modifications se traduiront dans les différentes pièces du PLU comme suit :

- le rapport de présentation : évolution des chiffres des zones (voir tableau reproduit en page 8 du rapport) ;

- le règlement graphique : repérage des nouvelles constructions ajoutées en zones A et N pour permettre leur changement de destination ; modification partielle du zonage 2AU en 1AU à Kerobin ; classement de 1AU en Ub au Morbouleau ; correction de Ua en Ub pour le lotissement des Korils ; modification de la marge de recul à Park Carré et au Morbouleau le long de la RD778 ;
- le règlement écrit : modification des articles Ub 7, Ub 12, Ue 2, 1AU 12 et N 2 ;
- les orientations d'aménagement et de programmation : ajout d'une OAP thématique « Qualité urbaine » et d'une OAP sectorielle à Kerobin ;
- les servitudes d'utilité publique : remplacement du tableau et du plan des SUP.

Le projet de modification n°1 du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, à la suite d'une décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas. Le dossier complet de modification a été transmis aux personnes publiques associées et à la MRAE en février et mars 2020. L'avis délibéré de la MRAE exprimé le 23/07/2020 et les avis exprimés ou implicites des PPA sont synthétisés dans la partie Rapport (pages 10 à 13).

L'enquête publique a été organisée suivant les prescriptions de l'arrêté de M. le Maire de Locqueltas en date du 18 juin 2020 et s'est déroulée du 17 août 2020 à 9h au 19 septembre 2020 à 12h inclus.

2 - APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

2 - 1 - SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Sur la forme, le dossier soumis à l'enquête, dont le contenu a été détaillé dans le rapport (pages 14 et 15), n'appelle pas d'observation particulière, les différentes pièces prévues par la réglementation étant bien toutes présentes dès le démarrage de l'enquête.

La notice de présentation, notamment, était particulièrement complète (72 pages) et d'une lecture agréable. Les avis des PPA et de la MRAE étaient présents et il était justifié de l'envoi aux PPA n'ayant pas répondu. Un plan du règlement graphique au 1/5000ème, faisant apparaître les modifications envisagées, a été affiché pendant toute la durée de l'enquête dans la salle dédiée à la consultation du dossier. Une planche graphique du PLU 2013 apposée à proximité immédiate permettait le repérage des évolutions et l'ensemble du dossier du PLU en vigueur était également disponible dans la même salle. Le soin apporté par les services de la mairie à la présentation du dossier (numérotation des pièces, sommaire récapitulatif de l'ensemble...) permettait la consultation aisée et rapide des différentes pièces du dossier dans des conditions sanitaires optimales.

Toutes les pièces du dossier d'enquête étaient consultables sur le site internet de la ville et téléchargeables bien avant l'ouverture même de l'enquête. Un poste informatique permettait également la consultation sur place en mairie de l'ensemble des pièces.

Je retiens que le dossier de la modification n°1 du PLU était clair et de bonne qualité et m'a paru répondre aux exigences réglementaires, tant sur la forme que sur le fond. L'ensemble des documents mis à disposition du public, aussi bien en mairie que lors des permanences et sur le site internet de la commune, me paraissent de nature à avoir permis à chaque personne qui souhaitait s'y intéresser de trouver toutes les informations nécessaires.

2 - 2 - SUR LE DÉROULEMENT ET LE BILAN DE L'ENQUÊTE

Comme cela a été relaté dans le rapport, l'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

Les formalités d'affichage ont été respectées avec 12 affiches de format A2 particulièrement visibles et placées dans les lieux les plus régulièrement fréquentés et les plus adaptés pour l'information du public, à la fois dans le bourg et sur l'ensemble du territoire communal. L'information sur l'enquête a été relayée régulièrement sur le panneau lumineux d'information présent sur la place principale du bourg. Les annonces légales ont été insérées aux dates prévues dans deux quotidiens diffusés dans le département.

Au-delà de la publicité légale, on peut relever que l'existence de l'enquête a surtout été connue localement grâce au Bulletin municipal de juillet 2020. Cette publication, tirée à 850 exemplaires, a été distribuée dans toutes les boîtes aux lettres de la commune. L'avis d'enquête y était reproduit en totalité en pleine page.

Le site internet de la commune de Locqueltas, autorité organisatrice de l'enquête, a annoncé l'enquête dès le 30/06/20 avec indication de l'objet et des dates d'enquête. Sous cette annonce, un lien permettait de télécharger l'avis d'enquête publique et l'arrêté prescrivant l'enquête.

Cette page a ensuite été complétée, le 17/07/20 et le 10/08/20, par les liens de téléchargement de l'ensemble des pièces du dossier. Toutes les pièces y étaient disponibles dès le 10/08 donc bien avant même le démarrage de l'enquête, et de contenu identique au dossier papier mis à disposition du public en mairie, hors registre. Le dossier internet est resté accessible par la page d'accueil même du site de la commune pendant toute la durée de l'enquête et il n'a pas été signalé d'incident particulier.

La fréquentation des permanences a été limitée. Au cours des trois permanences proposées, dont un samedi matin, j'ai reçu au total une douzaine de personnes.

Le dossier d'enquête lui-même et le registre n'ont été semble t'il que très peu demandés en dehors des permanences d'après les agents de l'accueil et du service Urbanisme de la mairie.

Il était possible bien évidemment d'adresser ses observations par messagerie électronique. Les contributions transmises par cette voie se sont limitées à deux (une observation dans un cas et des photos adressées en complément d'une observation déjà inscrite au registre dans l'autre cas).

Compte tenu de la période particulière sur le plan sanitaire, la possibilité de pouvoir s'entretenir téléphoniquement avec le commissaire enquêteur pendant les permanences a été spécialement rappelée dans les avis d'enquête. J'ai reçu un seul appel spécifique dans ce cadre. L'entretien téléphonique a été ensuite suivi d'une observation transmise par courrier.

10 observations écrites au total ont été recueillies :

- 7 ont été apposées directement sur le registre disponible en mairie (dont cinq en ma présence lors des permanences) ;
- 2 ont été exprimées par courrier ;
- Une a été transmise par voie électronique.

Ces observations ont été complétées de pièces annexes pour 3 d'entre elles.

Aucune observation orale n'a été formulée, et ce malgré les mesures d'accueil téléphonique spécialement mises en place et signalées dans l'avis d'enquête.

Ces 10 observations ont toutes été exprimées à titre individuel. Elles peuvent se synthétiser comme suit :

- 3 demandes différentes de constructibilité pour des terrains
- 3 demandes différentes de repérage de bâtiments pouvant changer de destination
- 1 demande d'adaptation du règlement écrit
- 1 demande de rectification du règlement graphique et de rappel d'engagement de la commune
- 2 demandes du même déposant en vue de travaux d'extensions.

Toutes ces observations ont été détaillées et analysées dans le rapport en termes de propositions. Elles ont été notifiées en intégralité au responsable du projet à l'issue de l'enquête. M. le Maire de Locqueltas y a apporté des éléments de réponse repris dans la partie 3 ci-dessous.

Je retiens que la publicité de l'enquête a été réalisée dans des conditions très satisfaisantes, au-delà des obligations légales, et que l'enquête s'est déroulée au mieux.

L'implication des agents de la mairie de Locqueltas a été sans faille et y a contribué.

En proposant 3 demi-journées de permanences, dont un samedi matin, et en mettant à disposition très tôt l'ensemble du dossier sur internet en plus de la consultation physique en mairie, en rappelant dans les avis d'enquête la possibilité de joindre téléphoniquement le commissaire enquêteur, la commune de Locqueltas a offert au public tous les moyens de s'informer et de participer. Il a assez peu participé (une douzaine de personnes reçues lors des permanences) mais cela apparaît conforme aux prévisions compte tenu de l'objet bien évidemment limité de la modification n°1 et de la période particulière sur le plan sanitaire.

Je relève qu'il n'y a pas eu de contestation du projet de modification n°1 du PLU. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kerobin notamment, alors qu'elle était susceptible d'entraîner quelques questionnements ou craintes, a à peine été évoquée lors des permanences et n'a fait l'objet d'aucune observation. Toutes les observations recueillies, comme les démarches de renseignements à l'occasion lors des permanences physiques et téléphoniques, ont seulement eu trait à des demandes individuelles.

3 - RÉPONSES AUX OBSERVATIONS, AUX AVIS DES PPA ET DE LA MRAE ET AUX QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES

3 - 1 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

La partie ci-après passe en revue les différentes observations recueillies au cours de l'enquête, telles que déjà analysées dans le rapport et notifiées en intégralité et dans les mêmes termes au responsable du projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

A la suite de chacune d'entre elles, on trouvera les réponses de M. le Maire au nom de la commune reçues le 08/10/2020, puis mon appréciation personnelle (*en italiques*).

Je me suis appuyée pour ces appréciations, à la fois sur le détail des observations reçues, les réponses du responsable du projet, mais aussi sur le contenu du dossier soumis à l'enquête (incluant les avis des personnes publiques et de la MRAe), ainsi que sur l'ensemble des informations obtenues tout au long de cette période et également sur les repérages éventuels que que j'ai pu faire sur le territoire communal à partir de la voie publique.

- **Observation de M. Devaux Éric** (annotation en personne au registre lors de la permanence du 17 août 2020) : demande de reclassement de la totalité de sa parcelle ZE 0069 en constructible lors de la prochaine révision du PLU.

Réponse de la commune :

La partie de terrain concernée est actuellement classée en zone Aa.

En application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, la réduction d'une zone agricole ne peut se faire qu'à l'occasion d'une révision du PLU.

En conséquence, cette parcelle ne peut être classée dans sa totalité en zone constructible dans le cadre de la présente procédure de modification.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse fournie par M. le Maire. Cette demande ne peut effectivement être accueillie dans le cadre d'une modification et M. Devaux en était bien conscient lorsque je l'ai rencontré. Il m'a expliqué ne pas avoir pu se manifester en 2013 lors de l'adoption du PLU qui a alors partiellement reclassé sa parcelle en Aa et tenait d'ores et déjà par cette observation à simplement « prendre date » pour une éventuelle révision.

- **Deux observations de M. Drean Jean-Paul** (1ère annotation au registre hors permanence puis nouvelle inscription en personne lors de la permanence du 2 septembre 2020, dépôt ensuite d'une annexe hors permanence) : demande de pouvoir créer, dans le cadre d'un projet de rénovation d'une longère, un garage de 30 m2 ainsi que deux terrasses d'environ 60 et 90 m2 et un carport couvert de 53 m2, en extension du bâtiment existant.

Réponse de la commune :

La partie de terrain concernée est actuellement classée en zone Aa.

Le projet est réalisable dans le respect des règles de ladite zone.

La modification du PLU n'a pas pour objet de modifier les règles prévues en zone agricole.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte des précisions apportées par M. le Maire, confirmant que le projet de l'intéressé doit se réaliser dans le cadre du règlement du PLU applicable à la zone Aa, qui ne peut évoluer dans le cadre de la présente procédure de modification.

En l'espèce, le règlement prévoit les possibilités ci-après : « L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural. A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages...) peuvent être autorisées... »

Le projet envisagé par M. Drean semble aller bien au-delà de ces possibilités et nécessite d'être réétudié de près.

A noter que la Chambre d'Agriculture a, dans le cadre de son avis en tant que PPA (voir plus loin partie 3 - 2), signalé que la nouvelle Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan a souhaité assouplir au niveau départemental les conditions précitées (... extensions plafonnées à 50 m² et à 50% de l'emprise au sol existante + possibilité de réaliser une annexe unique de moins de 40 m² et de 3,50 m de hauteur au faîtage, séparée de moins de 20 mètres de l'habitation, ainsi qu'une piscine qui ne comptera pas comme annexe) et invité la commune à intégrer ces nouvelles dispositions. Cette évolution n'est pas au nombre des points visés par la modification mais la commune a répondu qu'elle l'analyserait dans le cadre d'une future révision du document d'urbanisme. Il convient donc dans l'immédiat pour M. Drean de limiter son projet dans le cadre du règlement existant et de suivre l'évolution future du PLU qui pourra lui ouvrir de nouvelles possibilités.

- **Observation de Mme Le Gouas Josiane** (annotation au registre hors permanence) : demande de constructibilité pour un terrain cadastré ZN 63 situé Parc Pech au Clio.

Réponse de la commune :

Le terrain concerné est actuellement classé en zone Aa.

En application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, la réduction d'une zone agricole ne peut se faire qu'à l'occasion d'une révision du PLU.

En conséquence, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible dans le cadre de la présente procédure de modification.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je partage l'appréciation portée par M. le Maire, une telle demande ne pouvant être accueillie dans le cadre de la présente modification. Il reviendra à Mme Le Gouas de se manifester en cas d'éventuelle révision du document d'urbanisme, étant précisé que c'est l'ensemble du village du Clio qui est classé en zone Aa et qu'il ne semble à priori pas s'agir d'un secteur urbanisé et donc qu'un changement de zonage à cet endroit apparaît peu probable à moyen terme.

- **Observation de Mme Pourrit Virginie** (annotation en personne au registre lors de la permanence du 19 septembre 2020) : demande de rectification d'une erreur de classement d'une partie de son terrain AA 98, zoné en 2AU au lieu de Ua, et rappel de l'engagement pris par le conseil municipal en 2013 quant à la création d'une voie d'accès direct sur la zone 2AU lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation.

Réponse de la commune :

Le terrain concerné est actuellement classé en zone 2AU.

Conformément à la délibération en date du 19/12/2013, cette partie de parcelle pourra être classée en zone U à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Au.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte des précisions apportées par M. le Maire quant à l'absence d'erreur de classement et à la confirmation des engagements pris en 2013 par le conseil municipal. Il convient de relever que le tracé du zonage pour ce qui concerne cette portion de la parcelle de Mme Pourrit, par ailleurs majoritairement classée en Ua, peut prêter à confusion (code couleur similaire en dépit des hachures et délimitation non évidente) d'autant plus que la planche présentée comme celle correspondant au PLU 2013 en vigueur et affichée dans la salle de permanence n'était semble t'il pas exacte (cf. plus loin en partie 3 – 3 la réponse à la question complémentaire).

Quoiqu'il en soit, l'ouverture à l'urbanisation de la partie Nord de la zone 2AU devrait donc ultérieurement régler cette situation dans le sens souhaité par l'intervenante.

- **Observation de M. et Mme Jacob Rémy** (annotation en personne au registre lors de la permanence du 19 septembre 2020 avec dépôt de documents puis envoi de photos complémentaires par mail du même jour) : demande de repérage de 3 bâtiments à Talhouët sur la parcelle ZN 46, en vue de permettre leur changement de destination vers l'habitation.

Réponse de la commune :

L'une des 3 constructions identifiées est déjà une habitation (celle comportant une porte bleue). Il n'est donc pas nécessaire de prévoir que la construction puisse évoluer en habitation.

La présente modification du PLU a identifié quelques constructions qui pourraient changer de destination prochainement.

Lors de la révision du PLU, un examen de l'ensemble des constructions situées en zones naturelles et agricoles sera réalisé afin d'identifier précisément toutes les constructions qui pourraient changer de destination dans le respect de critères spécifiés.

Les bâtiments situés à Talhouët seront étudiés à ce moment-là.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je conviens volontiers que le repérage des bâtiments pouvant changer de destination nécessitera un nouvel inventaire complet sur l'ensemble du territoire communal et que cela ne pouvait être réalisé dans le cadre de la présente procédure de modification qui est par définition limitée. Je prends note que la demande de M. et Mme Jacob sera donc étudiée dans le cadre d'une future révision du document d'urbanisme et que d'ores et déjà un des 3 bâtiments signalés est une habitation et ne nécessite donc pas de repérage pour être réhabilité.

- **Observation de M. Drean Patrice** (annotation en personne au registre lors de la permanence du 19 septembre 2020) : demande de changement de destination d'un bâtiment en vue de l'habitation à Lesben.

Réponse de la commune :

Il s'agit d'une demande de changement de destination faite par un exploitant agricole.

Le bâtiment concerné répond aux 4 critères prévus pour pouvoir être identifié comme pouvant changer de destination :

- la qualité du bâti (constructions en pierre),
- l'état des constructions (les constructions assimilables à des ruines ou générant trop de travaux de réhabilitation ont été écartées du recensement),
- l'emprise au sol supérieure à 50 m² (afin de pouvoir être aménagé en logement),
- l'absence de périmètre sanitaire à proximité de ces constructions.

Concernant ce dernier critère, le périmètre sanitaire étant celui de M. Dréan, ne s'appliquera pas à sa propre demande.

En conséquence, le règlement graphique sera modifié afin d'identifier cette construction comme pouvant changer de destination.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la position affichée par la commune dans ce cas particulier et j'approuve l'exception faite par rapport aux autres demandes de repérage d'un bâtiment en vue de l'habitation. Il semble en effet y avoir nécessité pour l'exploitant agricole demandeur de pouvoir se loger à proximité de son élevage. Le repérage se trouvera de fait strictement encadré par l'existence du périmètre sanitaire et ne pourra pas viser un projet autre que le logement de l'éleveur.

- **Observation de M. Le Roux Robert** (courrier transmis en mairie le 20 août 2020 après entretien téléphonique lors de la permanence du 17 août 2020) : demande de repérage de 2 bâtiments à Crayaric en vue de permettre leur éventuel changement de destination.

Réponse de la commune :

La présente modification du PLU a identifié quelques constructions qui pourraient changer de destination prochainement.

Lors de la révision du PLU, un examen de l'ensemble des constructions situées en zones naturelles et agricoles sera réalisé afin d'identifier précisément toutes les constructions qui pourraient changer de destination dans le respect de critères spécifiés.

Les bâtiments situés à Crayaric seront étudiés à ce moment-là.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Comme dans le cas de M. et Mme Jacob, je prends note que la demande de M. Le Roux sera étudiée dans le cadre du nouvel inventaire qui sera réalisé en vue d'une révision du PLU. M. Le Roux ayant lui même précisé qu'il n'envisageait pas à court terme de changement de destination pour les 2 bâtiments signalés, sa demande ne relève donc pas de la présente modification. Elle sera à examiner attentivement le moment venu, les planches photographiques jointes mettant en évidence une certaine qualité du bâti.

- **Observation de Mme Le Clech Mathilde et M. Fournier Jérémy** (transmise par voie électronique le 8 septembre 2020) : demande de pouvoir augmenter la hauteur de clôture à 1,80 ou 2 mètres en remplacement d'une haie au 5 bis rue de la fontaine.

Réponse de la commune :

Un travail spécifique sera réalisé sur les clôtures à l'échelle de l'ensemble du territoire communal lors de la prochaine révision du PLU.

En conséquence, cette demande sera étudiée dans ce cadre-là.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse apporté par M. le Maire. Le sujet des clôtures à l'échelle de l'ensemble du territoire communal nécessite certainement une réflexion particulière qui pourra être engagée de la révision du PLU.

Pour autant, il me semble que l'adaptation souhaitée par les demandeurs pourrait éventuellement se justifier dans le cas particulier (présence d'une piscine et volonté de se protéger des vues éventuelles à partir du cheminement doux limitrophe) et entrerait dans le cadre des évolutions limitées du règlement possibles dans une procédure de modification.

- **Observation de M. Le Menach Yves et Mme Caro Sabrina** (courrier reçu en mairie le 15 septembre 2020) : demande de classement de la parcelle ZL 156 en zone constructible et projet d'agrandissement.

Réponse de la commune :

Le terrain concerné est actuellement classé en zone Ar.

En application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, la réduction d'une zone agricole ne peut se faire qu'à l'occasion d'une révision du PLU.

Le projet d'agrandissement est réalisable dans le respect des règles de la zone Ar.

En conséquence, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible dans le cadre de la présente procédure de modification.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je partage l'appréciation portée quant à l'impossibilité d'un changement de zonage dans le cadre de la présente procédure de modification. J'ai bien noté que les demandeurs faisaient état d'un projet d'agrandissement pour justifier leur souhait de constructibilité de leur parcelle. Le règlement de la zone Ar permet « l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol... ». Il leur appartient donc d'inscrire leur projet d'agrandissement dans le cadre de ces dispositions.

3 - 2 - AVIS DE LA MRAE ET DES PPA

Le projet de modification du PLU a fait l'objet le 22 mai 2019 d'une décision de soumission à évaluation environnementale. Les documents correspondants ont été reçus par la MRAe le 20 janvier 2020 et un avis délibéré a été produit en date du 23 juillet 2020.

Le dossier a par ailleurs été notifié aux personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme. Cette notification a été effectuée en février et mars 2020.

La Chambre d'Agriculture du Morbihan, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Département du Morbihan, le Préfet du Morbihan et Golfe du Morbihan Vannes Agglomération ont expressément fait part de leur avis favorable ou de leur absence de remarque particulière.

La Chambre d'agriculture et GMVA ont fait part de quelques suggestions complémentaires.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, l'Agence Régionale de Santé, la Direction départementale des finances publiques, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, le Commandement de la Région terre Nord-Ouest, les mairies de Colpo, Plaudren et Locmaria-Grandchamp, bien que sollicités, n'ont pas émis d'avis explicite.

Dans le cadre du procès-verbal de synthèse, j'ai indiqué à M. Le Maire de Locqueltas que je souhaiterais savoir dans quelle mesure la commune de Locqueltas entend ou non prendre en compte les recommandations et suggestions qui ont pu être faites par la Mission Régionale d'Autorité environnementale et les personnes publiques associées.

J'ai reçu les éléments ci-après dans le cadre du mémoire en réponse.

Réponse de la commune quant à la prise en compte des recommandations et suggestions faites par la MRAe :

- L'évaluation environnementale sera complétée par des éléments concernant le périmètre du projet pris en compte dans l'évaluation environnementale,
 - Il sera précisé que le nord de la zone de Kerobin (actuellement zoné en 2AU) fera l'objet d'une évaluation environnementale au moment de son ouverture à l'urbanisation.
 - Des précisions seront apportées sur les incidences sur l'environnement du projet,
 - La MRAe indique que le scénario de croissance apparaît supérieur aux dynamiques actuelles. Effectivement, le scénario semble assez ambitieux, mais correspond à une réalité sur la commune de Locqueltas. Cette hypothèse est la base de la réflexion pour la présente modification du PLU.
 - Le potentiel foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines a été analysé en début de procédure de modification. Il est apparu qu'en dehors des OAP et des lotissements autorisés, environ 36 nouveaux logements pouvaient être réalisés dans les prochaines années.
 - L'OAP de Kerobin prévoit une densité de 20 logements par hectare. Le projet envisagé aura une densité de 18,8 logements. Il est donc compatible avec la celle prévue dans l'OAP.
- Il est à noter que le SCoT de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération prévoit une densité de 20 logements par hectare en extension. La zone actuellement classée en 2AU, au nord de Kerobin aura une densité plus élevée, ce qui est cohérent dans la mesure où elle sera plus proche du centre-bourg.
- La MRAe souligne que l'OAP sectorielle de Kerobin ne reprend pas l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP thématique "qualité urbaine". Cependant, l'OAP thématique et l'OAP sectorielle sont complémentaires. Les principes de l'OAP thématique seront applicables au projet de Kerobin.

- En ce qui concerne les eaux usées, lorsqu'une construction identifiée change de destination, les Services Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) s'assurent systématiquement de la conformité des systèmes d'assainissement.
- L'évaluation environnementale sera complétée par une démonstration de l'adéquation du projet avec les possibilités réelles d'approvisionnement en eau potable.

Réponse de la commune quant à la prise en compte des recommandations et suggestions faites par les PPA :

Golfe du Morbihan – Vannes agglomération suggère la mise en place d'emplacements réservés pour améliorer les liaisons douces de la commune.

Cette suggestion sera analysée au moment de la révision du PLU, afin de réaliser un travail global sur les liaisons douces de la commune.

La Chambre d'Agriculture propose de modifier le règlement des zones agricoles et naturelles afin de prendre en compte les dispositions de la nouvelle charte d'agriculture et de l'urbanisme.

Cette proposition d'assouplissement des règles sera analysée au moment de la révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les avis des PPA et de la MRAe ne constituant pas des observations du public recueillies au cours de l'enquête n'appellent pas d'appréciation du commissaire enquêteur au sens habituel. Pour autant, il m'a paru important de connaître la suite susceptible de leur être réservée, à la fois pour la bonne information du public et pour contribuer à la rédaction de mes conclusions personnelles. J'ai donc pris bonne note aussi bien des remarques et avis que des réponses apportées par la commune. L'ensemble est bien évidemment pris en compte dans l'élaboration de mon propre avis.

Ainsi, je prends acte des avis explicites et implicites des PPA tous favorables ou sans objection à la modification n°1 du PLU de Locqueltas.

S'agissant de l'avis délibéré de la MRAe, j'en ai de mon côté retenu les principaux points suivants (voir synthèse de l'avis en pages 10 à 12 du rapport) :

- recommandation de clarification du périmètre du projet pris en compte dans l'évaluation environnementale (état initial, analyse des incidences, mesures d'évitement, réduction et compensation...) et nécessité d'évaluation complète de l'ensemble de la zone 2AU qui doit être urbanisée à terme ;
- incidences sur l'environnement traitées de façon trop succincte, analyse des impacts peu développée et démonstration non claire de l'absence d'incidences notables au final ;
- nécessité de compléter le dossier par une réflexion sur la croissance démographique au regard des orientations du territoire à l'échelle intercommunale ainsi que l'analyse de différentes alternatives permettant l'accueil de la population envisagée ;
- dispositif de suivi des effets du PLU : indicateurs à reprendre et actualiser ;
- artificialisation des sols : l'extension importante de l'urbanisation (7 hectares) ne répond pas à l'enjeu n°1 du PADD qui prône une modération de la consommation de l'espace et une lutte contre l'étalement urbain par une extension du parc de logement de manière raisonnée ; absence d'éléments sur les logements à réaliser en densification de l'enveloppe urbaine ou sur la reconquête de logements vacants ; densité de moins de 18 logements/hectare au lieu de 20 affichée sur la zone ; intérêt de l'OAP thématique « qualité urbaine » mais principes non retranscrits dans l'OAP sectorielle qui est très sommaire ;

- gestion des eaux pluviales : enjeu traité de façon proportionnée ;
- eaux usées : absence de données pour étayer l'affirmation de capacité suffisante des installations d'assainissement collectif ; absence d'incidence potentielle sur les milieux aquatiques non démontrée s'agissant de l'assainissement non collectif ; recommandation de s'assurer que les changements de destination des bâtiments agricoles soient mis en conformité des systèmes d'assainissement non collectif ;
- alimentation en eau potable : informations insuffisantes au dossier pour appréhender les besoins engendrés par le projet et la capacité de la ressource à y répondre ; recommandation de compléter l'évaluation environnementale sur ce point ;
- préservation du patrimoine naturel et paysager : l'approche est proportionnée au projet et les mesures envisagées sont de nature à réduire l'impact sur le paysage engendré par l'urbanisation.

J'ai pris bonne note des éléments de réponse et des engagements de la commune reproduits au-dessus. L'ensemble me paraît répondre de façon satisfaisante aux remarques de la MRAe. L'évaluation environnementale devrait donc être complétée sur un certain nombre de points et gagner en qualité.

S'agissant des suggestions faites par la Chambre d'Agriculture et Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, je prends acte de la réponse fournie. Je rejoins tout à fait l'appréciation portée par la commune : malgré l'intérêt de ces suggestions, il n'est pas possible à ce stade de la présente modification d'envisager un tel assouplissement du règlement écrit quant aux extensions et annexes aux habitations en zones A et N, ni la création d'emplacements réservés (dont la localisation n'a d'ailleurs pas été précisée dans la proposition de GMVA) en vue de l'amélioration des liaisons douces. Ces adaptations éventuelles doivent effectivement être analysées dans le cadre d'une future évolution du document d'urbanisme.

3 - 3 - QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES

Les questions ci-après ont été posées à M. le Maire dans le cadre du procès-verbal de synthèse. Elles ont reçu réponse de sa part dans les termes repris en-dessous et sont suivies de mon appréciation personnelle.

- Le règlement graphique du PLU, tel que présenté à l'enquête publique, semble comporter quelques erreurs matérielles par rapport à la carte initiale du PLU adopté en 2013. En dehors des points objets de la modification, le rapprochement des 2 plans papier (2013 et 2020) affichés côte à côte pendant toute la durée de l'enquête dans la salle mise à disposition du public, permettait, entre autres, de noter des différences quant à la délimitation de l'emplacement réservé n°3, à la représentation des espaces boisés classés le long des routes départementales sur les secteurs de Kerdrean ou Talhouët et Lann Tredec, des décalages ou absences quant aux noms de villages, un zonage Ar non existant au village de Boterf sur le plan 2013, des limites de zones non identiques (cas de la zone 2AU par rapport à la parcelle de Mme Pourrit notamment, comme évoqué dans son observation), un repérage plus difficile des zones humides sur la carte 2020...etc

Par ailleurs, le plan téléchargeable sur le site de la commune et présenté comme celui du PLU 2013 en vigueur apparaît également sensiblement différent du plan papier 2013 qui était exposé à la vue du public.

Pouvez vous apporter des précisions sur ces points ? Un relevé des anomalies a-t-il été effectué et qu'est-il prévu pour remédier aux incohérences constatées ?

Réponse de la Commune :

Le règlement graphique affiché en mairie lors de l'enquête publique pour illustrer la situation avant la modification était effectivement erroné. Il s'agissait du plan soumis à enquête publique en 2013 avant l'approbation suite à la révision du PLU.

Cependant, les secteurs modifiés entre l'enquête et l'approbation en 2013 ne sont pas modifiés en 2020. Les incidences semblent donc mineures.

En outre, le règlement graphique consultable via le site internet de la commune est correct.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces précisions qui expliquent les incohérences relevées. La réponse de la commune est rassurante quant à la qualité du règlement graphique tel que proposé à la modification et soumis à l'enquête publique.

Le plan « 2013 » qui était affiché à titre informatif à côté du plan modifié ne faisait pas lui-même partie du dossier d'enquête. On se saurait tenir rigueur aux services de la mairie d'avoir par mégarde utilisé une planche erronée, alors que le but poursuivi était de faciliter l'information du public. A part par Mme Pourrit (cf. les réponses à son observation), il ne me semble pas que ce plan erroné ait été utilisé pendant les permanences. En tout état de cause, le plan disponible à la fois sur le site internet de la commune et sur le poste informatique mis à disposition correspondait bien au PLU 2013. C'était effectivement celui à mettre en rapport avec le règlement graphique 2020 tel que proposé à la modification et qui du coup ne comporte donc pas d'erreurs matérielles.

- S'agissant de l'identification des 10 nouvelles constructions repérées en zone agricole ou naturelle en vue d'un éventuel changement de destination, la notice de présentation jointe au dossier d'enquête précise les 4 critères de choix retenus par les élus pour procéder à leur recensement (page 14). La possibilité de mise en place d'un système d'assainissement conforme n'apparaît pas au nombre de ces critères, et ce alors même que l'évaluation environnementale fait état d'une analyse faite par le SPANC pour les parcelles correspondantes (page 34 et 35) qui met en évidence des situations complexes et des habitations attenantes avec des systèmes non conformes. N'y aurait-il pas lieu d'en faire un critère, voire de lier le repérage de ces bâtiments à la mise en conformité obligatoire des maisons attenantes dès lors qu'elles appartiennent au même propriétaire ou sont situées sur la même parcelle ?

Réponse de la Commune :

Le critère relatif à la qualité des systèmes d'assainissement non collectifs n'a effectivement pas été retenu pour identifier les constructions qui pourraient changer de destination. Toutefois, l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sera systématiquement requis afin de s'assurer de la conformité des systèmes d'assainissement, pour toute demande de changement de destination.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends bonne note de cette réponse qui est rassurante au regard des enjeux en lien avec l'assainissement non collectif. J'estime néanmoins que, pour éviter d'éventuelles déconvenues entre le repérage des bâtiments pouvant changer de destination et la concrétisation réelle de projets d'habitation, ce critère mériterait d'être mieux prise en compte ou en tout cas affiché comme un préalable obligatoire à l'engagement de tout projet. Le règlement écrit pourrait être complété sur ce point.

Par ailleurs je relève que sur les 9 localisations analysées par le SPANC, dont il est fait état dans l'évaluation environnementale, outre le problème d'un très grand nombre de maisons attenantes non conformes, 2 situations au moins sont qualifiées de complexes du fait de l'aptitude des sols moyenne. Ceci peut faire douter de la réalisation possible de ces changements de destination à court terme. J'invite la commune à attirer l'attention des propriétaires concernés sur ce point, afin qu'ils l'intègrent automatiquement dans leurs réflexions quant au changement de destination.

- La notice de présentation annonce 45 lots pour la construction de maisons individuelles dans la partie de zone 2AU de Kerobin qui est proposée en 1ère phase d'ouverture à l'urbanisation. Il y est fait état d'une densité de 18,8 logements à l'hectare (page 22). Sur ce point, le rapport d'évaluation environnementale cite lui divers chiffres non concordants (18,8 en page 13 ; 20 par hectare sur l'ensemble du terrain en page 18...). L'OAP sectorielle proposée ne donne quant à elle pas de précision chiffrée.
Qu'en est-il exactement, étant relevé que le SCoT fixe à 20 logements/hectare l'objectif de densité moyenne minimale pour les surfaces à vocation résidentielle à Locqueltas ?

Réponse de la Commune :

Le SCoT fixe une densité de 20 logements par hectare à atteindre en extension pour la commune de Locqueltas.

L'OAP sectorielle de Kerobin reprend ce principe.

Le projet prévoit quant à lui une densité de 18,8 logements par hectare, ce qui est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Il est par ailleurs à noter qu'en application du SCoT, la partie nord sera également soumise à une densité de 20 logements par hectare dans un rapport de compatibilité. Pour autant, les premières esquisses réalisées sur ce secteur prévoient une densité plus importante, dans la mesure où ce nouveau quartier se fera dans la continuité du bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte des précisions apportées. En l'absence de remarque de la structure porteuse du SCoT, la densité de 18,8 logements/hectare paraît pouvoir être admise compte tenu de la configuration des lieux et de la volonté affichée de densifier de façon plus importante la partie Nord qui sera ultérieurement ouverte à l'urbanisation.

- Alors que le PLU 2013 classe l'ensemble de la zone 2AU de Kerobin en secteur de diversité sociale, la modification proposée ne semble pas prendre en compte l'obligation de prévoir au moins 10% de logement social. Ce point n'étant pas abordé dans les documents soumis à l'enquête, il conviendrait d'y apporter des précisions. Quelle est par ailleurs la situation de la commune s'agissant du parc de logement social et de ses obligations en la matière au regard du SCoT ou du PLH ?

Réponse de la Commune :

La commune de Locqueltas compte 1758 habitants (*en 2017, chiffres INSEE*). Elle n'est donc pas soumise aux obligations prévues par la loi SRU.

Cependant, son parc de logements sociaux représente actuellement 12% du parc total.

Par ailleurs, les élus prévoient de réaliser un programme de logements sociaux dans la partie nord du secteur de Kerobin. Il semble plus opportun de prévoir ces logements à proximité immédiate du centre-bourg. Par ailleurs, le fait de prévoir plusieurs logements sur une même opération sera plus attractif pour les bailleurs sociaux.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends bonne note de ces précisions et de la situation satisfaisante de la commune en matière de logement social. Au regard de la configuration du terrain et de sa localisation à proximité de lotissements assez peu denses et plus anciens, je conviens volontiers que les logements sociaux et collectifs éventuels seront mieux localisés dans la partie Nord plus proche du centre bourg qui devrait être ouverte plus tardivement à l'urbanisation.

4 - AVIS GLOBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Après avoir :

- visité les lieux et étudié le dossier de façon approfondie,
- conduit l'enquête publique et m'être tenue à la disposition du public,
- entendu toute personne qu'il me paraissait utile de rencontrer ou de consulter,
- obtenu tous les renseignements nécessaires auprès des services de la mairie et des élus de Locqueltas en charge du dossier,

Je retiens que :

Les différents objets (huit au total) du projet de modification n°1 du PLU de Locqueltas, tels que soumis à l'enquête, n'ont reçu aucune remarque négative tant de la part des Personnes Publiques Associées que du public.

1) La proposition de repérage de 10 nouvelles constructions en zones agricoles ou naturelles en vue de leur éventuel changement de destination vers l'habitation se justifie au regard des critères exposés plus haut et des photographies jointes au dossier pour chacune d'entre elles.

Seules 4 parmi les 26 constructions précédemment identifiées à ce titre au PLU 2013 ont depuis fait effectivement l'objet d'un changement de destination, d'où l'intérêt de retenir cette fois des bâtiments plus « mobilisables » rapidement.

Chaque autorisation d'urbanisme sur ces bâtiments reste de toute façon soumise à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS et passe par la mise en œuvre d'un système d'assainissement conforme, ce qui permettra de valider réellement au cas par cas ce repérage qui reste donc à ce stade théorique.

Quoiqu'il en soit, l'offre de 10 logements supplémentaires éventuels est intéressante, à la fois en termes de possibilité de réhabilitation d'un patrimoine devenu sans affectation en campagne et d'accueil de populations pouvant être intéressées par ces localisations. Le potentiel foncier de la commune s'en trouvera amélioré et les conditions de validation préalable des projets permettent d'exclure les risques par rapport aux zones naturelles ou agricoles concernées.

2) Les propositions de modification de certaines dispositions du règlement écrit apparaissent très limitées et résultent à l'évidence de constats de difficultés d'application faits localement par les services instructeurs des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, la modification des conditions d'implantation des constructions en zone Ub par rapport aux limites séparatives vise simplement à permettre les décrochés de façades.

L'ajout pour les zones N de la mention de la nécessité d'identification sur le règlement graphique des constructions qui pourraient changer de destination est un oubli qu'il convient de réparer, cette mention apparaissant déjà pour les zones A.

Le remplacement des « annexes » par « dépendances » en zone Ue, vise à une cohérence du texte par rapport aux autres zones où ce terme d'annexe n'apparaît pas. Il n'était d'ailleurs pas défini dans le glossaire introductif du règlement écrit 2013.

Les nouvelles règles proposées quant au nombre de places de stationnement en zones Ub et 1AU permettront d'imposer des places banalisées qui peuvent faire défaut dans les nouveaux quartiers ou dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Une place de stationnement pour 4 logements dans ce type d'opération en zones Ub et 1AU ne paraît pas excessive. En zone 1AU, il sera aussi exigé 2 places de stationnements par logement pour l'habitat individuel. Pour l'habitat collectif, dans cette zone, il faudra une place par tranche même incomplète de 60m² de surface de plancher, avec au minimum une par logement, plus une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.

Ces dispositions apparaissent tout à fait proportionnées et de nature à prévenir des conflits d'usage ou des difficultés de circulation.

3) S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la zone 2AU située au lieu-dit Kero-bin, j'ai bien noté que, dès le 4 juin 2018, le conseil municipal de Locqueltas a justifié ce projet en arguant que la commune ne disposait plus de terrain disponible à la construction pour une opération d'ensemble.

Il avait alors été mis en évidence que les capacités d'urbanisation sur le territoire communal offraient un potentiel théorique d'un peu plus d'un an dans les lotissements (29 lots constructibles) et de 2 ans et demi en densification (58 logements éventuels) et que le lancement d'une nouvelle

opération à l'horizon de 2 ou 3 ans apparaissait nécessaire pour assurer le renouvellement de l'accueil de jeunes ménages.

Les éléments fournis au dossier d'enquête confirment ces estimations puisque qu'il y est fait état en début 2020 de seulement 4 lots à bâtir restants, de 18 logements en cours de réalisation dans les secteurs couverts par des OAP en densification et d'un potentiel de densification spontanée à court et moyen terme (à échelle de 10 ans) de 48 logements.

Le rythme de constructions des dernières années étant de l'ordre de 22 logements par an, l'engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation se justifie donc compte tenu de la volonté réaffirmée des élus de continuer à pouvoir accueillir de nouveaux ménages.

Le choix du secteur de Kerobin, seul secteur zoné en 2AU en 2013, répond bien à l'enjeu n°1 du PADD qui est de « contenir l'urbanisation et la prioriser dans le bourg ».

La commune s'est déjà assurée la maîtrise foncière de plus de 2 hectares dans ce secteur et limite donc volontairement l'ouverture à l'urbanisation à la seule partie nécessaire à la réalisation de cette première tranche (2,6 ha), alors que la zone repérée en 2AU en 2013 représente au total 7 hectares. Il y a bien là l'expression d'une volonté de modération de la consommation de cette zone 2AU.

Le souci des élus de prévoir d'ores et déjà l'offre à court ou moyen terme pour pouvoir accueillir des nouveaux ménages se comprend compte tenu des délais prévisibles pour la réalisation de ce type d'opération de lotissement.

Le chiffre annoncé de 45 logements est bien en rapport celui de la construction constatée sur Locqueltas et des évolutions de population de ces dernières années (+ 219 habitants entre 2014 et 2019).

La volonté de proposer une offre adaptée en logements pour attirer les jeunes ménages se comprend également compte tenu d'une tendance au vieillissement de la population (progression de la part des tranches d'âge de plus de 60 ans). Cette offre répondra à l'évidence aux besoins et demandes exprimées sur cette partie du territoire de l'agglomération vannetaise, située hors zone littorale et à une douzaine de kilomètres seulement de Vannes.

La situation de Kerobin en périphérie immédiate du noyau central devrait à terme permettre un rééquilibrage géographique du bourg et de son développement compte tenu de la proximité des services principaux (commerces, mairie, écoles...). Il est juste dommage que la 1ère tranche ne soit pas plutôt sur la partie Nord, mais cela s'explique par les difficultés de la maîtrise foncière des terrains.

Le lieu apparaît bien choisi et il n'y a pas, au stade de cette 1ère tranche, de pression sur les terres agricoles, la parcelle ayant été exploitée jusqu'en 2017 par un agriculteur d'une autre commune et correspondant alors à moins de 1% de la surface agricole utile de son exploitation. Cette propriété communale est aujourd'hui en prairie et simplement entretenue.

Il n'y a pas non plus de difficulté par rapport au périmètre sanitaire de l'exploitation agricole située plus au Nord.

La densité annoncée de 18,8 logements/hectare correspond à celle évoquée dans le PADD qui fixe un objectif de « densité moyenne comprise entre 18 et 20 logements par hectare dans les futures opérations ».

Si elle apparaît légèrement inférieure à celle fixée par le SCoT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération approuvé le 13 février dernier (20 logements/hectare), il convient de relever que ni la collectivité en charge du SCoT, ni les services de l'Etat, ni la Chambre d'agriculture n'ont fait part de remarque sur ce point. La commune ayant précisé que les esquisses de la 2ème tranche au Nord prévoient une densité supérieure à 20 logements/hectare, on peut considérer que l'ensemble de l'opération atteindra ou dépassera donc ce seuil.

Cette 1ère tranche répondra à la demande actuellement constatée sur le secteur de Locqueltas (logement individuel et non collectif) et s'insérera sans difficulté dans le paysage urbain de la commune (proximité immédiate de lotissements avec seulement des maisons individuelles).

La commune a d'ores et déjà précisé qu'un programme de logements sociaux, voire de petits collectifs, est envisagé dans la 2ème tranche, mais il ne semble pas y avoir pour le moment de besoins exprimés en ce sens sur le territoire communal, la commune étant déjà bien dotée en parc de logement social.

Une OAP sectorielle de la 1ère tranche est bien prévue dans le projet de modification et fournit un schéma de principe prévoyant les accès à créer, les cheminements doux et les haies et alignements d'arbres à créer ou préserver. Le verger existant (qui comporte moins d'une dizaine d'arbres) sera replanté au Sud Ouest de la zone. Il n'y a pas d'enjeux particuliers sur ce secteur en termes de biodiversité ni de zones humides. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et des noues prévues le long de certaines voies. Les réseaux sont présents à proximité et le raccordement à l'assainissement collectif ne pose pas de difficultés, la capacité de la station d'épuration concernée le permettant très largement.

Les principes de l'OAP thématique « Qualité urbaine » introduite par la modification du PLU seront également applicables à l'opération et viendront conforter la recherche d'un aménagement qualitatif du secteur.

La configuration des lieux et la situation géographique de la parcelle permettent à l'évidence d'envisager une opération exemplaire sur le plan paysager .

4) Le classement du lotissement "Les Jardins de Guerlen" en Ub au lieu de 1AU est tout à fait justifié, les 15 lots du permis d'aménager obtenu en 2013 ayant tous été urbanisés. Il s'agit là d'une simple actualisation du PLU.

5) L'intégration d'une OAP thématique "qualité urbaine" vise à accompagner la réalisation d'opérations urbaines dans des conditions plus satisfaisantes. Elle permettra de favoriser une urbanisation plus qualitative à partir de principes qui seront à respecter en termes de compatibilité mais qui ont aussi plus largement une vocation pédagogique. Cette OAP, très détaillée au dossier d'enquête (26 pages), donne des orientations en matière de déplacements doux et stationnements, de traitement paysager et de nature en ville, et plus largement de qualité architecturale et urbaine. Elle consacre aussi une large part aux moyens de réduire et de valoriser les déchets de jardin et comble un vide du PLU 2013 en fournissant la liste détaillée des plantes à proscrire car invasives. Elle s'inscrit bien évidemment en conformité avec l'enjeu n°2 du PADD, qui est de « conforter le cadre de vie de Locqueltas ».

6) La correction d'une erreur matérielle au règlement graphique à propos du lotissement impasse des Korils n'appelle pas de remarque : ce lotissement, dont le permis d'aménager a été délivré en 2013, ne peut être à la fois en Ua et Ub et le reclassement de l'ensemble en Ub apparaît la solution la plus logique compte tenu de la localisation.

7) La mise à jour des servitudes d'utilité publique s'impose pour prendre en compte les éléments qui ont été notifiés par les services de l'Etat (décret du 26/03/2018 abrogeant les décrets fixant l'étendue de la zone spéciale de dégagement et les servitudes de protection contre les obstacles et les perturbations électromagnétiques applicables au voisinage du centre d'émission du camp de Meucon à Monterblanc référencées PT1 et PT2 et impactant la commune de Locqueltas).

8) La diminution à 6 mètres de la marge de recul le long de la route départementale RD778 aux lieux-dits Park Carré et Le Morbouleau se justifie dans la mesure où il s'agit d'être en cohérence avec la marge de recul déjà effective dans les autres zones agglomérées. Les deux secteurs visés sont dans un cas en agglomération, et dans l'autre cas très urbanisé avec déjà une portion de route départementale concernée par une marge de recul à 6 mètres.

Enfin je souligne que :

Le PLU de Locqueltas adopté le 19 décembre 2013 n'a fait l'objet d'aucune adaptation depuis cette date, et les différentes évolutions visées par la modification n°1 restent en tout état de cause limitées et entrent bien dans le champ d'une procédure de modification.

Pour toutes ces raisons, j'émet un **avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Locqueltas, tel que soumis à l'enquête publique,**

en recommandant de tenir compte de mes appréciations portées dans la partie 3 au-dessus.

Fait à Pontivy, le 17 octobre 2020

Le commissaire enquêteur

signé

Josiane Guillaume