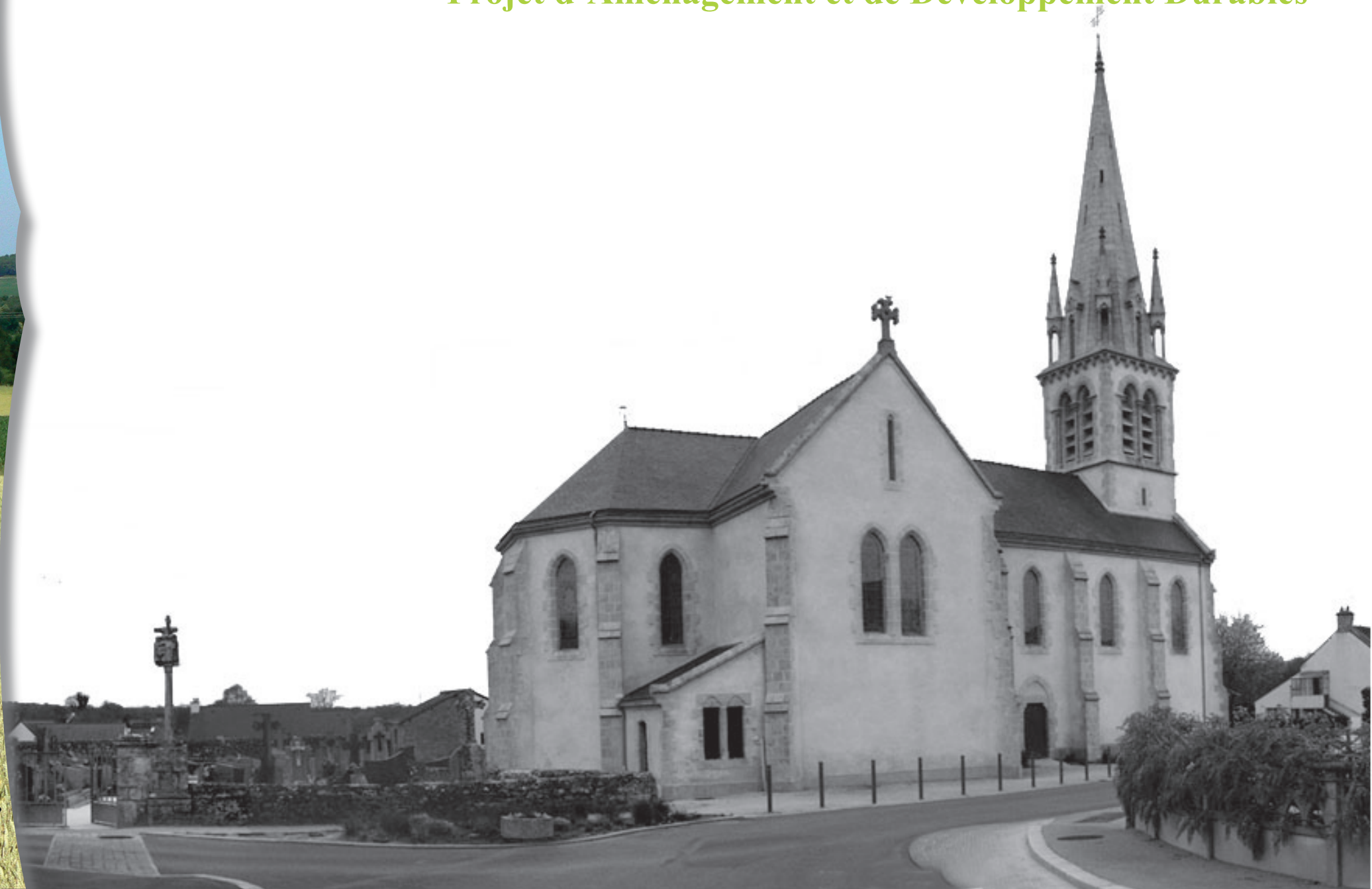


# Plan Local d'Urbanisme de LOCQUeltas

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

COMMUNE DE LOCQUeltas





# SOMMAIRE

Avant-propos	p.4
Les enjeux de LOCQUELTAS	p.5
1. Contenir l'urbanisation et la prioriser dans le bourg	p.6
2. Conforter le cadre de vie Locqueltais	p.8
3. Pérenniser l'activité économique	p.10
4. Protéger l'environnement et préserver les paysages	p.12





# AVANT-PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de LOCQUeltas sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.



# LES ENJEUX DE LOCQUeltas

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de LOCQUeltas ont permis de faire ressortir différents enjeux, liés à des objectifs de satisfaction de besoins, d'une part, et d'évitement ou réduction d'impacts, d'autre part. :

## DÉMOGRAPHIE

En une quarantaine d'années, LOCQUeltas a vu sa population plus que doubler, en raison notamment d'un solde migratoire parfois très largement excédentaire : il y a nettement plus de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter.

**Comment continuer à répondre à ce besoin en logements, et conforter ainsi l'accueil de cette nouvelle population ?**

## HABITAT

On constate, si l'on remonte jusqu'en 1968, que le rythme de construction Locqueltais a toujours été relativement soutenu, avec une moyenne de 10 logements par an, le paroxysme étant observé lors de la dernière décennie. **Comment réduire la consommation d'espace et l'éloignement du bourg, et ses conséquences en termes de déplacements ? Par quels moyens peut-on adapter une offre en logements toujours plus grands et des ménages demandeurs toujours plus petits ?**

## ÉQUIPEMENTS

LOCQUeltas dispose d'un bon niveau d'équipements. La commune est dotée de deux écoles élémentaires regroupant au total plus de 260 élèves. Citons également l'existence d'une médiathèque, mais aussi d'un ensemble polyvalent, d'un pôle sportif, ou encore d'une maison de l'enfance.

**Comment adapter les équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ? Comment faire bénéficier de la proximité de ces équipements et services ?**

## ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le centre-bourg dispose de commerces et services de proximité. Quant à l'essentiel de l'artisanat et de l'industrie Locqueltaise, elle prend place sur la zone d'activités de Keravel, située sur l'axe Vannes-Pontivy, et tourne autour de secteurs d'activités variés (BTP, transports, automobile, maintenance...).

**Comment assurer la pérennité des activités et commerces existants, tout en favorisant l'accueil de nouveaux entrepreneurs sur le territoire communal ?**

## PATRIMOINES BÂTI ET VERNACULAIRE

Le patrimoine bâti de LOCQUeltas doit faire l'objet d'une attention toute particulière. En effet, la croix du chemin de Coëtcandec, le puits du presbytère ainsi que le calvaire du cimetière, inscrits au registre des monuments historiques, mais aussi le patrimoine vernaculaire (fontaines, manoirs, chateau d'eau de Lennion...), participent à l'image de la commune. **Comment assurer la conservation de ce patrimoine communal, porteur d'identité ?**

## PAYSAGE, ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La variété des paysages (plateaux nord et sud, rebords, plaine...) est un atout pour la commune. D'autre part, la fragilité des milieux naturels nécessite des mesures de protection et de valorisation (préservation des continuités écologiques notamment).

**Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent ?**

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

# 1. Contenir l'urbanisation et la prioriser dans le bourg

Entre 1999 et 2009, la situation démographique de la Communauté de Communes du Loc'h s'est nettement améliorée (+2,1% de croissance annuelle).

La commune de LOCQUELTAS suit cette tendance de croissance démographique, mais de façon encore plus soutenue (+2,7%) : entre 1999 et 2009, la commune a accueilli plus de 330 nouveaux Locqueltais, passant de 1 214 à 1 584 habitants. En parallèle, il s'est construit environ 150 logements, engendrant une consommation d'espaces agricoles non négligeable (moyenne d'environ 15 logements par hectare dans les dernières opérations).

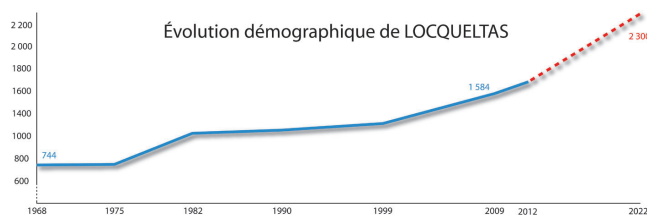
La commune doit continuer à répondre à une demande en matière d'habitat, tout en conservant la qualité de son cadre de vie, en tenant compte des quelques logements vacants et en veillant aux capacités des infrastructures urbaines (réseaux, écoles...). Elle doit pouvoir accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, leur âge, tout en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction de centralité urbaine multifonctionnelle, tel est l'enjeu majeur de LOCQUELTAS en matière d'urbanisation.

## Répondre à la demande en logement

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 3,2%, afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années environ 2 300 habitants. Approximativement, 26 logements neufs par an seront donc à prévoir pour les 10 prochaines années.



Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de LOCQUELTAS ont pour objectif d'appliquer une densité moyenne comprise entre 18 et 20 logements par hectare dans les futures opérations.

L'extension urbaine du centre-bourg est limitée physiquement et règlementairement par le ruisseau de Camzon et des zones humides à l'ouest, ainsi qu'une exploitation agricole au nord-est.

Du fait de ces contraintes, et dans le but de maîtriser les déplacements sur la commune, il est prévu un développement prioritaire de l'urbanisation dans et à proximité immédiate du centre-bourg et de ses principaux équipements.

Ainsi, l'urbanisation future de LOCQUELTAS s'effectuera :

- en valorisant l'enveloppe urbaine actuelle afin de préserver le potentiel agricole et la biodiversité (urbanisation du secteur situé entre les rues de l'Espérance et des Fauvettes).
- en favorisant le renouvellement urbain et la densification à travers le remplissage des dents creuses du centre-bourg, des villages de Morboulo et Park Carré.
- au sein de l'opération du hameau de Saint-Gildas, déjà actée, située au sud-ouest du bourg.
- en extension limitée du centre-bourg en direction de l'est et en extensions limitées du village de Park Carré. Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble fondés sur les principes du développement durable.

### Critères de constructibilité d'un village

Le village doit posséder :

- un nombre significatif d'habitations.
- des dents creuses.
- un accès sécurisé (limiter les accès individuels directs sur les routes départementales).
- un système d'assainissement collectif.

Enfin, le village doit se situer en dehors :

- d'un périmètre de protection naturelle.
- d'un périmètre de réciprocité agricole.

De ce fait, environ 86% des nouvelles constructions seront implantées dans ou à proximité immédiate du centre-bourg.



## Favoriser la mixité urbaine et sociale

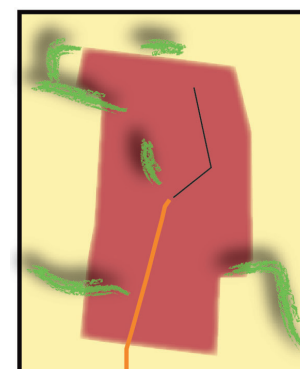
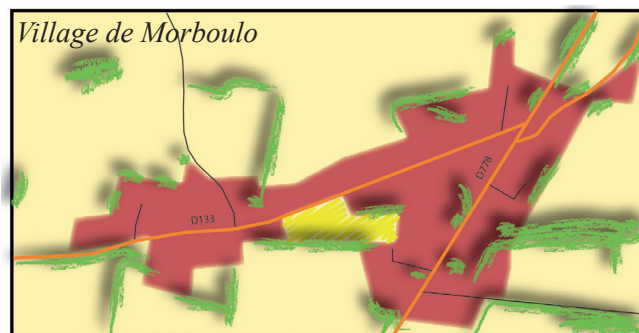
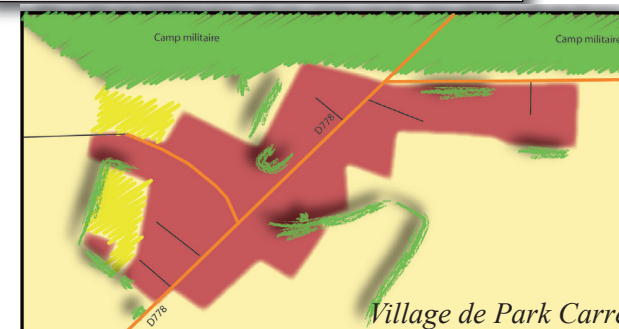
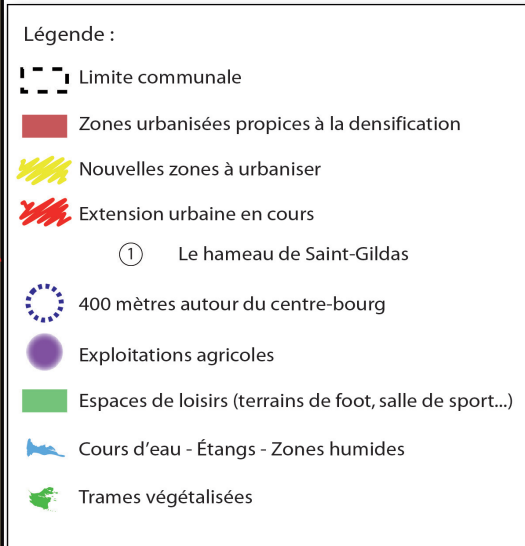
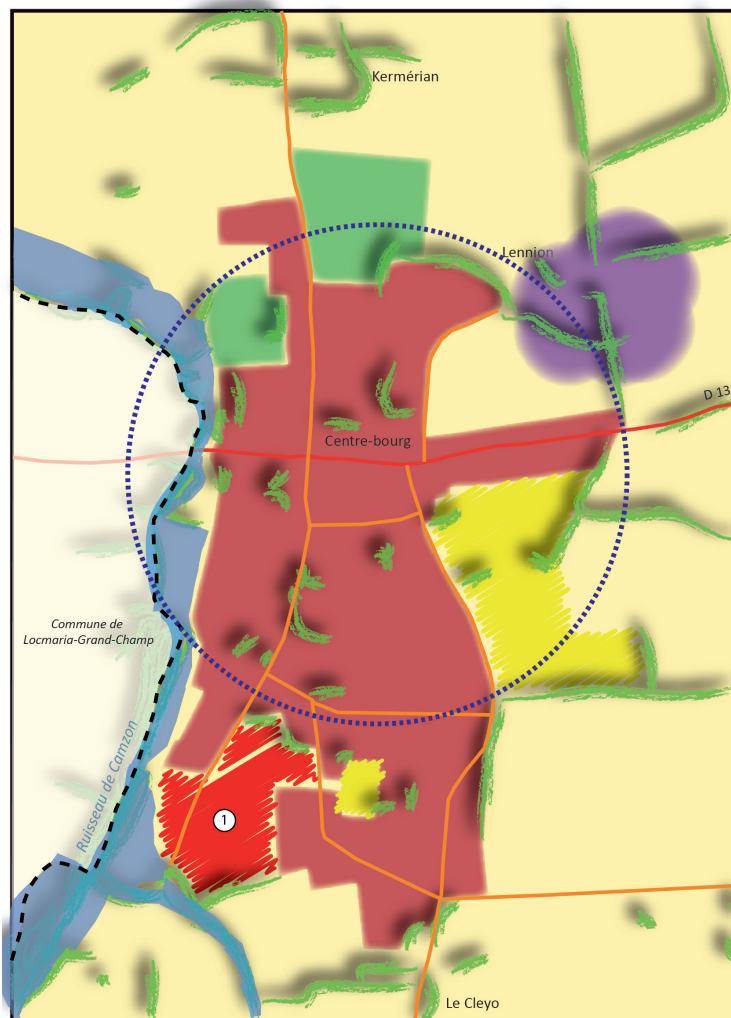
Le centre-bourg de LOCQUeltas, et plus particulièrement sa future extension, feront l'objet d'une réflexion particulière quant à la mise en oeuvre d'une mixité :

- des types d'habitat (une trentaine de logements sociaux est prévue).
- de la population (en mêlant les populations de profils sociaux et générationnels différents).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).



## Préserver le caractère des villages et hameaux

La commune portera une attention particulière aux projets d'extension et de construction qui devront respecter le caractère des villages et limiter les effets de mitage du territoire environnant, ceci afin de préserver et de valoriser l'identité et la qualité patrimoniale des villages et des hameaux.



Village de Lann Vihan

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



## 2. Conforter le cadre de vie Locqueltais

La commune de LOCQUELTAS est globalement bien dotée en termes d'équipements. Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

De nombreuses séquences piétonnières existent déjà sur le territoire communal, mais ne sont pas forcément reliées entre elles ou ne sont pas suffisamment sécurisées. L'objectif est de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, et en priorité les modes doux.

### Conforter les équipements

La commune possède d'ores et déjà quelques équipements dans ou à proximité du centre-bourg (écoles, médiathèque, maison de l'enfance, ensemble polyvalent...).

De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Dans cette perspective, les élus souhaitent notamment prévoir, pour pouvoir faire face à une éventuelle extension de l'école publique, une réserve foncière dans son prolongement ouest.



Sur ce secteur pourraient également voir le jour des jardins familiaux.

Par ailleurs, il est envisagé la réalisation d'un nouveau cimetière, route de Bignan, et la construction d'un atelier technique à la place de l'ancienne station d'épuration.

### Améliorer les déplacements

Les cheminements piétons et voies cyclables existants au sein du tissu bâti devront être confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux entre les lieux de résidence, les

équipements collectifs et les services urbains.

A ce titre, conformément à l'Agenda 21 en cours d'élaboration sur la commune, les élus ont pour intention de :

- valoriser et étoffer le réseau de cheminements piétons.
- sécuriser la pratique de la marche.
- améliorer les conditions de sécurité routière.
- garantir l'accessibilité de l'espace public aux personnes à mobilité réduite.



D'autre part, la municipalité souhaite créer les conditions favorables à la construction de l'itinéraire cyclable prévue dans le cadre du plan vélo départemental (itinéraire Vannes-Colpo).



En termes de randonnée, trois objectifs principaux ont été ciblés :

- repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes.
- relier les sentiers de randonnée de la commune à ceux des communes limitrophes.

- proposer de nouveaux sentiers à aménager.

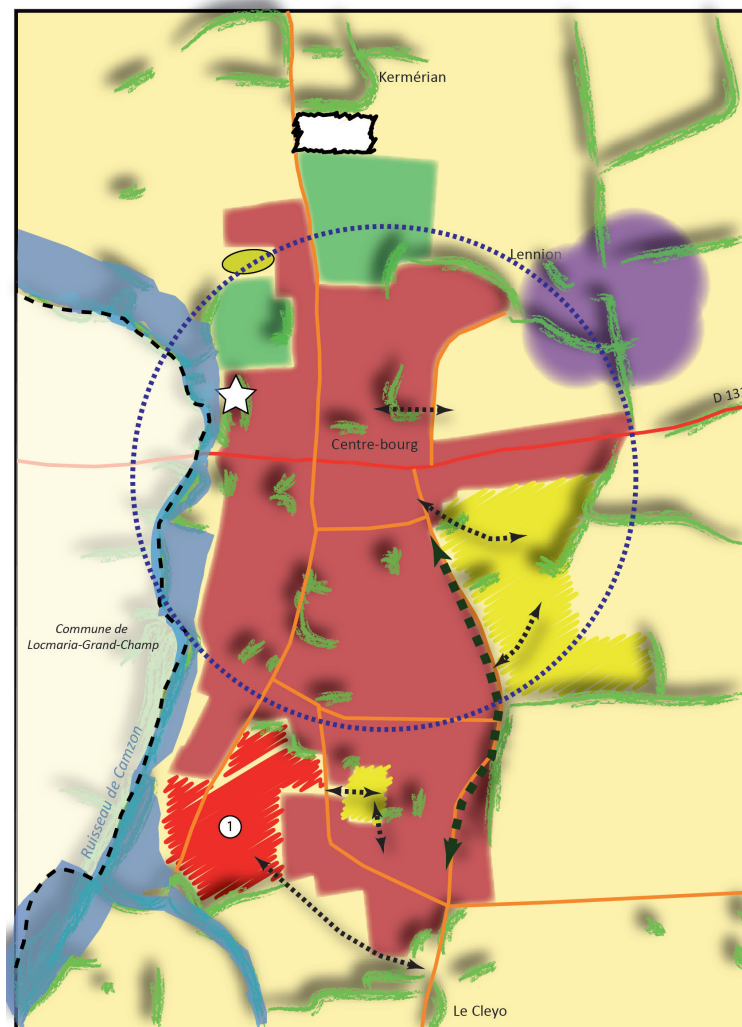
Rappelons enfin que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de LOCQUeltas sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.

## Améliorer les performances énergétiques des logements

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

## Développer les communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



### 3. Pérenniser l'activité économique

L'activité industrielle et artisanale a une place importante sur la commune. Sur la zone d'activités de Keravel, elle tourne majoritairement autour des secteurs du BTP, des transports, de l'automobile et de la maintenance et engendre de nombreux emplois.

Par ailleurs, la surface agricole Locqueltaise couvre plus de 1 300 hectares, soit quasiment 70% du territoire communal. Malgré une baisse du nombre de sièges d'exploitation ces dernières années, l'agriculture demeure une composante majeure de l'économie locale.

Enfin, le centre-bourg possède des commerces et services de proximité.

Conforter l'attractivité de la commune en soutenant notamment le dynamisme industriel et commercial, tels sont les enjeux fixés par le PADD de LOCQUELTAS.

#### Accompagner les entreprises dans leurs évolutions

Fort de ce dynamisme économique, la commune de LOCQUELTAS se doit de continuer à attirer des emplois.

Cet objectif majeur passe par la mise en place de leviers et d'outils réglementaires permettant de ré-

pondre à deux enjeux :

- satisfaire les besoins de développement des entreprises déjà présentes sur la commune.
- accueillir de nouvelles entreprises.

Pour accompagner le développement économique de la Communauté de Communes, LOCQUELTAS doit être en mesure d'anticiper les besoins de foncier d'activité pour les entreprises désireuses de s'agrandir, d'évoluer ou de s'implanter.

C'est pourquoi le futur règlement du PLU permettra de répondre à cet enjeu en permettant une densification de la zone d'activités de Keravel.

Cette densification s'effectuera dans le respect des réglementations relatives à l'assainissement des eaux usées.



#### Encourager le commerce de proximité

Le centre de LOCQUELTAS comporte des commerces et services de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le PLU doit proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans le centre-bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de LOCQUELTAS mais également ceux traversant le territoire communal. A ce titre, dans l'hyper-centre, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée n'est pas souhaitable.

#### Favoriser une agriculture durable

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles pérennes.

A cette fin, seront définies des zones agricoles durables dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés : seules les constructions liées à l'activité agricole pourront être autorisées, sous réserve du respect des autres réglementations, environnementales notamment.





Pour que les sols ne perdent pas définitivement leur potentiel agricole et pour limiter les risques de contentieux, les constructions de logements neufs dans les villages et hameaux, à l'exception de Morboulo et Park Carré, seront interdites.

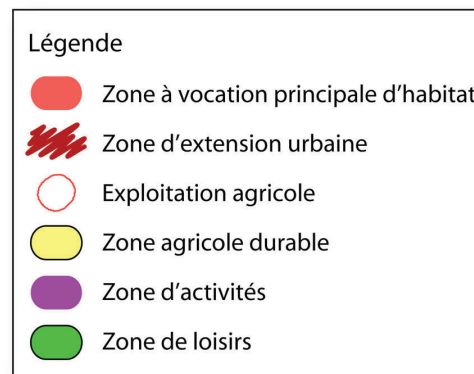
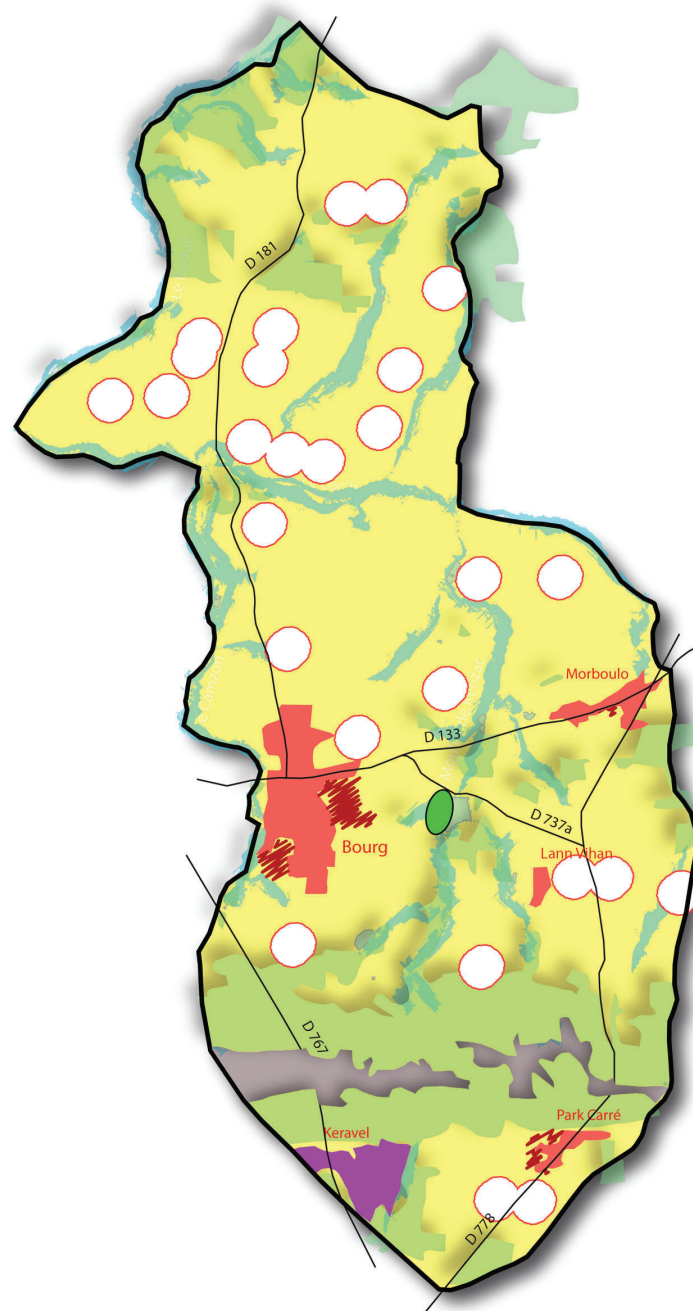
Enfin, rappelons que les extensions urbaines du bourg et des villages seront restreintes et pour ces derniers réalisées sur les terres ayant une richesse agronomique moindre.

### Valoriser le territoire

Soucieuse de mettre à profit son patrimoine naturel, la commune de LOCQUeltas souhaite maintenir la vocation de loisirs du site du Pont Berthois.

### Prévenir le risque d'inondation

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions seront proscrits aux abords du cours d'eau longeant, au sud-est, la zone d'activités de Keravel.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 4. Protéger l'environnement et préserver les paysages

L'observation du contexte géomorphologique de LOCQUeltas montre que la commune occupe une portion assez animée de territoire en termes de relief. Elle se situe au cœur de ce que l'on appelle les reliefs appalachiens du Morbihan (vallées dont l'orientation est perpendiculaire à l'écoulement naturel des rivières vers la mer).

La commune de LOCQUeltas possède un important réseau hydrographique avec plus de 38 km de cours d'eau, dont 76% possèdent un régime permanent. Le Loc'h est le principal d'entre eux.

Trois composantes géographiques distinctes se dégagent de cette analyse :

- les plateaux : ils se situent aux extrémités nord et sud de la commune et se distinguent par leur platitude et leurs points hauts générant des vues lointaines. Les boisements principaux (Landes de Lanvaux et Camp de Meucon) y prennent place.
- les coteaux : ils se caractérisent par leur pente, qui s'oppose à la platitude des plateaux. Ils s'orientent vers le Loc'h qui les a créés en creusant le socle.
- les fonds de vallées et vallons : il s'agit majoritairement du fond de vallée du Loc'h. Quelques petits vallons descendent néanmoins des plateaux. Les fonds de vallée et vallons se signalent par la ripisylve qui les accompagne quasi-systématiquement. Ils correspondent à la ligne de talweg, et au replat du fond de vallée.

Quant au patrimoine historique, il est riche et ancien. A ce titre, trois monuments sont classés à l'inventaire des monuments historiques.

Le petit patrimoine (fontaines, puits, croix, calvaires, château d'eau...) participe également à l'identité communale.

### Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour LOCQUeltas dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces. Il s'agit de garantir et mettre en valeur, d'une part la biodiversité, et d'autre part les paysages identitaires de la commune.

### La prise en compte de la biodiversité

Il s'agit en l'occurrence :

- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, les affouillements et exhaussements, et le drainage.
- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau, point de captage en eau potable).

- de prendre en compte la ZNIEFF des «Landes de Lanvaux».

- de remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes), les grandes liaisons naturelles et les fonds de vallées définis aux échelles communales et supracommunales. A ce titre, afin de permettre une meilleure circulation des espèces entre les grands habitats naturels de la commune, la vocation agricole et/ou naturelle des parcelles situées dans ces corridors sera maintenue
- de redéfinir les haies et boisements remarquables. Le maillage bocager dégradé, ainsi que les espaces boisés, méritent d'être mieux protégés qu'ils ne sont aujourd'hui. Le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver. En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.



### Protéger les paysages identitaires

Plusieurs enjeux ont été définis :

- limiter l'extension du centre-bourg vers les mi-



lieux naturels remarquables en respectant les portes urbaines (stopper l'urbanisation linéaire) et les fronts urbains définis (contenir les extensions).

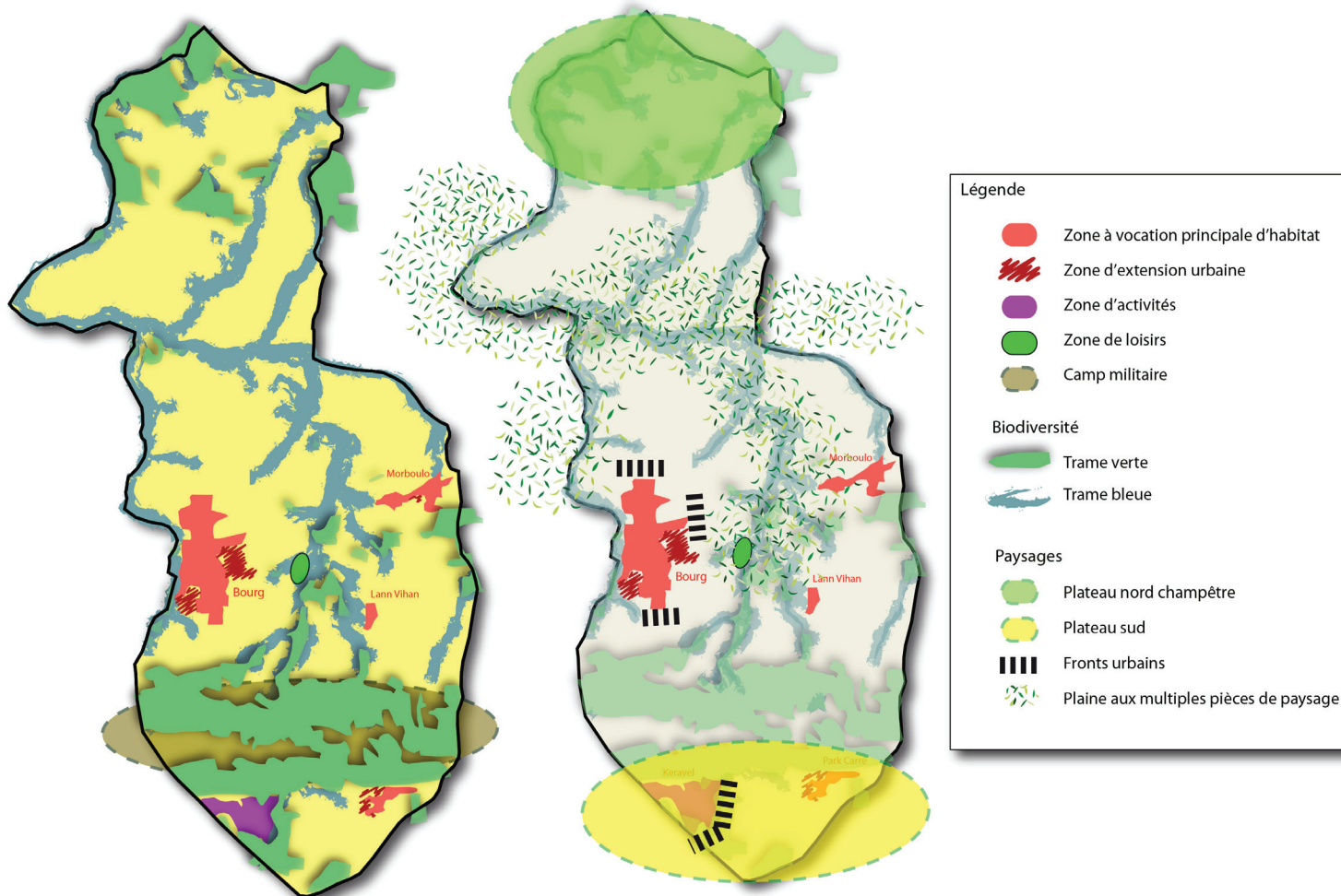
- conforter le caractère champêtre du plateau nord.
- stopper le mitage et l'urbanisation linéaire sur le plateau sud en maîtrisant les extensions du village de Park Carré et de la zone d'activités de Keravel.
- garantir la protection des multiples pièces de paysage qui animent la plaine et conforter sa vocation agricole et naturelle.
- préserver l'intégration du bourg dans le paysage, notamment en protégeant ses haies limitrophes.

### Mettre en valeur le patrimoine bâti

Composant le patrimoine bâti de LOC-QUELTAS, les constructions de caractère seront ciblées.

D'autre part, en vue de sa protection et de sa valorisation, le petit patrimoine (murets de pierre, puits, croix...) fera l'objet d'une identification.

Enfin, la restauration du château d'eau communal de Lennion est envisagée.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement





SARL L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE