

B - SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS ET AVIS

Après avoir :

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

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

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

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

Participation du public

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

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

Phase de concertation préalable

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

La qualité du projet

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

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

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

Les indicateurs de Suivi du PLU

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

Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

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

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

Le PADD

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

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

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

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

Le règlement et ses annexes

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

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

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

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

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

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

Les enjeux environnementaux et patrimoniaux et les OAP thématiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les enjeux liés à la mobilité

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

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

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

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

Les enjeux liés au logement

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

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

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

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

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

Les enjeux économiques

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

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

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

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

Les équipements

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

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

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

Recommandation 1

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

Recommandation 2

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

Recommandation 3

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

Recommandation 4

Identifier le volet cyclable des emplacements réservés.

Recommandation 5

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

CLÔTURE

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

A Plouhinec, le 19 janvier 2026

