Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
Mise en ligne le 04/07/2025
ID : 056-200067932-20250704-250704_DEC12-AU

BUREAU DU VENDREDI 4 JUILLET 2025

Le BUREAU, convoqué par courriel en date du 27 juin 2025 s'est réuni le 4 juillet 2025, à 8h30, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

- Denis BERTHOLOM - Maire de LARMOR-BADEN - Vice-Président
- Noëlle CHENOT- Maire de SURZUR - Vice-Présidente
- Marylène CONAN - Maire de SULNIAC - Vice-Présidente
- Nadine PÉLERIN - Adjointe au Maire de VANNES - Vice-Présidente
- Jean- Marc DUPEYRAT - Maire de SARZEAU - Vice-Président
- Thierry EVENO Adjoint au Maire de SAINT-AVE - Vice-Président
- Gérard GICQUEL - Maire d'ELVEN - Vice-Président
- Patrice KERMORVANT - Conseiller Municipal de VANNES - Vice-Président
- Nathalie LE LUHERNE - Maire de PLAUDREN - Vice -Présidente
- Pierre LE RAY - Conseiller délégué à PLESCOP - Vice-Président
- François MOUSSET - Maire de LE-TOUR-DU-PARC - Vice-Président
- Jean-Pierre RIVERY -Conseiller Municipal à VANNES - Vice-Président
- Christian SEBILLE - Maire de THEIX- NOYALO - Vice-Président

- Pascal BARRET - Maire d'ARRADON
- Frédérique GAUVAIN - Maire d'ARZON
- Patrick EVENO - Maire de BADEN
- Guillaume GRANNEC - Maire de BRANDIVY
- Dominique LE MEUR - GRAND-CHAMP
- Jean LOISEAU - Maire de l'ILE D'ARZ
- Philippe LE BERIGOT - Maire de L'ILE-AUX-MOINES
- Guy DERBOIS - Maire de LE HEZO
- Michel GUERNEVE - Maire de LOCQUELTAS
- Pierrick MESSAGER - Maire de MEUCON
- Alban MOQUET - Maire de MONTERBLANC
- Loïc LE TRIONNAIRE - Maire de PLESCOP
- Gilbert LORHO - Maire de PLOEREN
- Anne TESSIER-PETARD - Maire de SAINT-ARMEL
- Anne GALLO-KERLEAU - Maire de SAINT-AVE
- Alain LAYEC - Maire de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS
- Sylvie SCULO - Maire de SENE
- Claude LE JALLE - Maire de TREFFLEAN

Ont été excusés :

- Martine LOHEZIC - Maire de LOCMARIA-GRAND-CHAMP
- Léna BERTHELOT - Maire de PLOUGOUMELEN
- Nadine LE GOFF-CARNEC - Maire de SAINT-NOLFF

Ont été absents :

- Freddy JAHIER- Maire de COLPO
- Vincent ROSSI - Maire de LA TRINITE -SURZUR
- Yves DREVES - Maire de LE BONO
- Jean-Pierre RIVOAL - Maire de TREDION

Le Président,
David ROBO

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20250704-250704_DEC12-AU

GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

SEANCE DU BUREAU DU 4 JUILLET 2025

AMENAGEMENT - URBANISME

Révision du PLU de la commune de LOCQUELTAS
Avis sur la demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée

La loi SRU du 13 décembre 2000 a institué la règle dite "d'urbanisation limitée" codifiée aux articles L 142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme. Cette disposition impose que les communes non couvertes par un SCOT applicable soient soumises à une procédure dite de dérogation lors de toute ouverture à l'urbanisation de secteur AU.

Le SCOT de GMVA ayant été annulé par décision de la cour administrative d'appel de Nantes le 18 mars 2025, le territoire n'est plus couvert par un SCOT. La commune de LOCQUELTAS a engagé une procédure de révision de son PLU. Aussi a-t-elle sollicité auprès du Préfet une dérogation à la règle d'urbanisation limitée précitée.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ladite dérogation est accordée par le Préfet après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public en charge du SCOT. Par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 avril 2021, le Bureau a reçu délégation pour émettre cet avis.

Après analyse, il apparaît que le projet de PLU, qui prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs auparavant classés en zones agricoles ou naturelles répond aux critères posés par l'article L 142-5 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, il vous est proposé de :

- *d'émettre un avis favorable à la demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée formulée par la commune de LOCQUELTAS ;*

- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente décision.*

ADOPTEE A L'UNANIMITE

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le Mise en ligne le 04/07/2025
ID : 056-200067932-20250704-250704_DEC13A-AU

BUREAU DU VENDREDI 4 JUILLET 2025

Le BUREAU, convoqué par courriel en date du 27 juin 2025 s'est réuni le 4 juillet 2025, à 8h30, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

- Denis BERTHOLOM - Maire de LARMOR-BADEN - Vice-Président
- Noëlle CHENOT- Maire de SURZUR - Vice-Présidente
- Marylène CONAN - Maire de SULNIAC - Vice-Présidente
- Nadine PÉLERIN - Adjointe au Maire de VANNES - Vice-Présidente
- Jean- Marc DUPEYRAT - Maire de SARZEAU - Vice-Président
- Thierry EVENO Adjoint au Maire de SAINT-AVE - Vice-Président
- Gérard GICQUEL - Maire d'ELVEN - Vice-Président
- Patrice KERMORVANT - Conseiller Municipal de VANNES - Vice-Président
- Nathalie LE LUHERNE - Maire de PLAUDREN - Vice -Présidente
- Pierre LE RAY - Conseiller délégué à PLESCOP - Vice-Président
- François MOUSSET - Maire de LE-TOUR-DU-PARC - Vice-Président
- Jean-Pierre RIVERY -Conseiller Municipal à VANNES - Vice-Président
- Christian SEBILLE - Maire de THEIX- NOYALO - Vice-Président

- Pascal BARRET - Maire d'ARRADON
- Frédérique GAUVAIN - Maire d'ARZON
- Patrick EVENO - Maire de BADEN
- Guillaume GRANNEC - Maire de BRANDIVY
- Dominique LE MEUR - GRAND-CHAMP
- Jean LOISEAU - Maire de l'ILE D'ARZ
- Philippe LE BERIGOT - Maire de L'ILE-AUX-MOINES
- Guy DERBOIS - Maire de LE HEZO
- Michel GUERNEVE - Maire de LOCQUELTAS
- Pierrick MESSAGER - Maire de MEUCON
- Alban MOQUET - Maire de MONTERBLANC
- Loïc LE TRIONNAIRE - Maire de PLESCOP
- Gilbert LORHO - Maire de PLOEREN
- Anne TESSIER-PETARD - Maire de SAINT-ARMEL
- Anne GALLO-KERLEAU - Maire de SAINT-AVE
- Alain LAYEC - Maire de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS
- Sylvie SCULO - Maire de SENE
- Claude LE JALLE - Maire de TREFFLEAN

Ont été excusés :

- Martine LOHEZIC - Maire de LOCMARIA-GRAND-CHAMP
- Léna BERTHELOT - Maire de PLOUGOUMELEN
- Nadine LE GOFF-CARNEC - Maire de SAINT-NOLFF

Ont été absents :

- Freddy JAHIER- Maire de COLPO
- Vincent ROSSI - Maire de LA TRINITE -SURZUR
- Yves DREVES - Maire de LE BONO
- Jean-Pierre RIVOAL - Maire de TREDION

Le Président,
David ROBO

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le Mise en ligne le 04/07/2025
ID : 056-200067932-20250704-250704_DEC13A-AU

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMÉRATION

SEANCE DU BUREAU DU 4 JUILLET 2025

AMENAGEMENT - URBANISME

AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LOCQUELTAS

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, la commune de LOCQUELTAS nous a transmis pour avis son projet arrêté de révision du PLU. Par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 avril 2021, le Bureau a reçu délégation pour émettre cet avis.

Après analyse, il apparaît que le projet proposé intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires et sont compatibles avec ces dernières traduites notamment dans le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacement Urbain en vigueur.

Afin de mettre en cohérence et sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé des remarques techniques, recommandations et améliorations rédactionnelles qui pourraient être intégrées à ce projet de révision, en annexe de la présente décision.

Par ailleurs, il est proposé:
- De prévoir des obligations de production de logements sociaux dans le règlement écrit, voire dans certaines OAP,
- D'autoriser le commerce de gros dans le règlement écrit de la zone Ui.

Enfin, pour mémoire, afin de garantir une instruction efficiente des actes ADS, un exemplaire du PLU révisé (format PDF et SIG respectant les standards CNIG) devra être transmis dans les meilleurs délais dès son approbation.

Il vous est proposé :

- *d'émettre un avis favorable sur le projet de révision du PLU de LOCQUELTAS ;*
- *de transmettre les remarques détaillées présentées en annexe ;*
- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente décision.*

ADOPTEE A L'UNANIMITE

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le Mise en ligne le 04/07/2025
ID : 056-200067932-20250704-250704_DEC13A-AU

ANNEXE à l'avis de Golfe du Morbihan-Vannes agglomération, en date du 4 juillet 2025, relatif au projet de révision du PLU de LOCQUELTAS

REGLEMENT ECRIT

Nota : il est précisé que les observations faites sur certaines zones du règlement écrit et reprises dans les autres zones, font l'objet des mêmes remarques.

P6/7/9 – les définitions relatives aux constructions ou bâtiments existants pourraient être supprimées. En effet, la notion de ruine (qui s'oppose à celle des constructions/bâtiments existants) est déterminée par la jurisprudence.
En revanche, la notion d'existant définie en page 9 du projet de PLU peut être conservée.

P7 – la définition de construction principale pourrait être réécrite pour en faciliter la compréhension.

P9 – la définition de l'espace libre de pleine terre pourrait être reprise afin de lever toute ambiguïté.

P10/11 – La définition de lucarne est contradictoire avec la définition de la hauteur qui indique que le sommet de façade ne prend pas en compte la ou les lucarnes. Ceci pourra être rectifié.
Par ailleurs, l'exception précisée au regard de la largeur des lucarnes supérieures à 1,50 m semble confuse.

P11/71 – la définition d'une opération d'ensemble devra être mise en cohérence avec la description des zones AU.

P11 – la définition d'une piscine ne semble pas indispensable.

P12 – la partie encadrée dans la définition des voies, relatives aux chemins d'exploitation et sentiers piétons, fait référence à l'article 7 de chaque zone. Or cet article n'existe pas dans ce règlement de PLU. En outre, il est nécessaire de revoir les définitions de voies et emprises publiques en ce qui concerne les cheminements doux et sentiers piétons notamment, afin de clarifier si la règle qui s'applique est celle relative aux implantations par rapport aux voies ou aux implantations par rapport aux limites séparatives. En outre, il conviendra de préciser la différence entre cheminement doux et sentier piéton.

P17 – il est indiqué que le cas échéant, un recul est appliqué en limite de zone humide. Cette rédaction semble apporter une fragilité dans le document dans la mesure où le recul n'est pas précisé.

P27 – DC7 Stationnement – il est indiqué que dans le cas de stationnement en sous-sol, celui-ci ne devra pas être fermé individuellement ou clos. Cette disposition n'est pas adaptée aux sous-sols des maisons individuelles.

P42 – l'implantation des constructions en limite d'espace vert ou de cheminement doux pourra être clarifiée afin de préciser de quelles limites séparative et parcellaire il s'agit.

P51 – comme indiqué précédemment, il convient de préciser si le cheminement doux est un sentier piéton et si les règles d'implantation qui s'appliquent sont celles relatives aux limites séparatives ou aux emprises publiques.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le Mise en ligne le 04/07/2025
ID : 056-200067932-20250704-250704_DEC13A-AU

P51 – la règle relative à l'emprise au sol pourrait être précisée en complément de la notion d'espace libre de pleine terre.

P54 – lorsque les règles de stationnement sont différentes de celles prévues dans les OAP sectorielles, il conviendra de prévoir des règles différentes pour les secteurs concernés dans le règlement écrit.

P86/96/104 – il est fait référence à la zone urbaine pour ces parties de règlement qui concernent les zones agricoles et naturelles.

P88/106 – il convient de s'assurer que la légende précisée (carré rouge) est bien celle qui figurera sur le document graphique (numérique et papier). Le cas échant, le symbole pourra être supprimé dans le règlement écrit.

P88 – la diversification de l'activité agricole n'engendre pas de changement de destination. En conséquence, il conviendra de revoir cette rédaction.

P88 – il convient de préciser la notion de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui permet des constructions appartenant à la sous-destination "logement".

P88 – le dernier paragraphe de la page concernant les constructions appartenant à la sous-destination "logement" semble incohérente.

P89 – Le paragraphe relatif aux extensions des constructions en zone A permet les extensions de logement mais aucune évolution pour les autres activités autorisées en zone A. Cela pourrait être réexaminé.

P92 – les dispositions relatives à l'emprise au sol ont déjà été évoquées précédemment. Il n'est pas nécessaire de le rappeler, cela complexifie inutilement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

- P5 – l'article du code de l'urbanisme relatif à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est L 151-6-1 (et non L156-6-1).

- Le nombre de logements ou les densités doivent être précisées. Il s'agit notamment de déterminer si les attendus sont des minimums ou des moyennes.

- OAP 1 et 2, - Le paragraphe intitulé "organisation et vocation de l'espace" pourra être clarifié en ce qui concerne les attendus sur la typologie de logements.

- OAP 2 "desserte par les voies". Il pourrait être indiqué que le cheminement piéton à prévoir, permettra de connecter, à terme, la place de la mairie et la rue St Gildas.

- L'OAP 3 indique un profil altimétrique qui pourrait être précisé sur la carte.

- OAP 4 "desserte par les voies". Il pourrait être précisé qu'un seul accès en double sens pourra être prévu, ou 2 accès maximum possibles, l'un pour l'entrée, l'autre pour la sortie.

- OAP4, 5 et 7" programmation". Le nombre d'opérations maximal pourrait être précisé. Il pourrait en outre être indiqué que dans le cas d'un aménagement en 2 (ou plusieurs) tranches, celle qui sera réalisée

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le Mise en ligne le 04/07/2025
ID : 056-200067932-20250704-250704_DEC13A-AU

en premier devra anticiper le bon fonctionnement de la deuxième, notamment en ce qui concerne les accès.

- OAP 6 "qualité environnementale, urbaine et paysagère". La dernière phrase de cette partie pourra être clarifiée.

- OAP 7 – "schéma d'aménagement". Le figuré de la sente piétonne à créer est peu lisible sur le schéma, il pourra être revu.