



Sandra LE NOUVEL

Vice-Présidente du Pays du Centre Ouest Bretagne

Dossier suivi par Mathilde VAULAY, chargée de mission SCoT
m.vaulay@payscob.bzh // 07 48 13 76 11

Monsieur Didier GOUBIL

Maire de Poullaouen
1 place de la Mairie
29246 POULLAOUEN

À Rostrenen, le 13 mars 2026

Objet : Projet de Plan Local d'Urbanisme de Poullaouen – Avis du PETR du Pays du Centre Ouest Bretagne
Pièces jointes : Délibération 2026-01 du Bureau syndical du PETR du Pays COB
Annexe à la délibération : Analyse du projet de PLU de Poullaouen au regard du SCoT du COB

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 8 janvier 2026, vous nous avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme de Poullaouen, arrêté en Conseil municipal le 15 décembre 2025. Je vous en remercie.

Par délibération en date du 25 septembre 2023, le comité syndical du Pays COB a délégué l'émission des avis liés aux plans locaux d'urbanisme au Bureau syndical, après analyse en Commission SCoT. La Commission SCoT a analysé le projet de PLU de la commune de Poullaouen en séance le 9 février 2026.

Réunis le 4 mars 2026, les membres du Bureau syndical du PETR du Pays COB ont émis un **avis favorable** au projet, **sous réserve de respecter les localisations préférentielles du commerce** définies par le SCoT, assorti des observations mentionnées dans la délibération et des éléments précisés dans l'analyse du projet, annexée à la délibération.

Vous trouverez en pièces jointes la délibération du Bureau syndical ainsi que l'analyse du projet.

Le PETR tient à souligner la prise en compte de l'avis remis par le Pays en 2023, concernant les villages et hameaux et la zone d'activités de Kerdoncuff.

Mathilde VAULAY, chargée de mission SCoT au sein du PETR du Pays COB, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Sandra LE NOUVEL

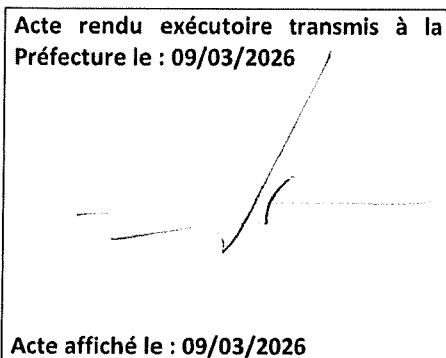
Vice-Présidente du Pays du Centre Ouest Bretagne



PETR du PAYS du CENTRE OUEST BRETAGNE**DÉLIBÉRATION DU BUREAU SYNDICAL**

Membres	Nombre de membres présents
10	7

Date de convocation
25/02/2026

**Titulaires présents votants :**

Tugdual Braban, Renée Courtel, Dominique Cogen, Jean-François Dumonteil, Jean-Charles Lohé, Eric Prigent, Bernard Saliou

Titulaires excusés : Jacqueline Mazéas

L'An deux mille vingt-cinq, le 03 septembre s'est réuni le bureau syndical du Pays du Centre Ouest Bretagne (PETR), sous la présidence de Monsieur Jean-Charles Lohé.

Avis du PETR sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Poullaouen

La Révision du PLU de Poullaouen a été prescrite le 11 septembre 2017.

La commune de Poullaouen a arrêté un premier projet de PLU en Juin 2023. Le PETR avait été sollicité pour émettre un avis sur ce projet. Le SCoT COB étant alors en cours d'élaboration, seule une analyse de compatibilité au regard du projet de SCoT avait été remise.

La commune a depuis repris sa procédure d'élaboration.

Le projet de PLU de Poullaouen a été arrêté le 15 décembre 2025.

Le PETR du Pays du COB a été sollicité pour émettre un avis sur le projet de modification du PLU, par courrier reçu en date du 8 janvier 2026.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays COB approuvé le 29 janvier 2025 et rendu exécutoire le 25 avril 2025 ;

Vu la délibération du comité syndical 2023-19 en date du 25 septembre 2023, portant délégation du comité syndical au bureau syndical pour l'émission des avis liés aux PLU/PLUi/SRADDET ;

Le projet de PLU de Poullaouen s'articule autour d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune sur 15 ans. Ces grandes orientations thématiques sont déclinées en objectifs au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Orientations et objectifs du PADD :

- I. Orientations en matière d'accueil de population et d'habitat
 - A. Accompagner les évolutions démographiques
 - B. Poursuivre l'accueil de toutes les catégories de population en assurant une mixité sociale et générationnelle
- II. Orientations en matière d'urbanisation
- III. Orientations en matière de vie économique.....
 - A. Renforcer le bourg comme pôle principal
 - B. Assurer la pérennité du tissu local d'entreprises artisanales et industrielles.....
 - C. Pérenniser les activités agricoles
 - D. Développer le tourisme vert
- IV. Orientations en matière d'équipements et de déplacements.....
 - A. Parfaire l'offre en matière d'équipements et de service.....
 - B. Améliorer la sécurité des déplacements et développer les liaisons douces comme alternative à l'utilisation quotidienne de la voiture
- V. Orientations en matière d'environnement et de cadre de vie.....
 - A. Assurer la protection des espaces naturels
 - B. Organiser des actions de renaturation sur des friches économiques
 - C. Améliorer la gestion et la qualité des eaux (eau potable, eau usée, eau pluviale)
 - D. Prendre en compte les nuisances et des risques dans le développement de l'urbanisation.....
 - E. Préserver les paysages

Le PADD est ensuite décliné dans les pièces réglementaires du PLU :

- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de PLU s'accompagne d'annexes.

Le projet de PLU de Poullaouen a fait l'objet d'une analyse précise au regard des objectifs définis par le SCoT en vigueur. Cette analyse est annexée à la présente délibération.

L'analyse du projet de PLU et l'avis ont été discutés au sein de la Commission SCoT du 9 février 2026, après transmission du projet et de l'analyse technique préalable aux membres de cette Commission le 4 février 2026.

CONSIDERANT que le projet de PLU de Poullaouen s'inscrit en grande partie dans les objectifs définis par le SCoT du Pays COB. Il comprend des dispositions qui vise à remettre le centre-bourg au cœur du développement, à structurer l'accueil des activités économiques, à conforter l'activité agricole et à préserver la qualité du cadre de vie. Il convient plus particulièrement de souligner que le projet privilégie et renforce les centralités de la commune et s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain déclinés par le SCoT.

CONSIDERANT qu'en permettant l'implantation de nouveaux commerces sur les zones d'activités, notamment celle du Vieux Tronc, le projet de PLU va à l'encontre des orientations du SCoT concernant la localisation préférentielle du commerce ;

CONSIDERANT que la prospective retenue par le projet de PLU prévoit une production de logements qui s'inscrit dans les objectifs établis par le SCoT, mais que la traduction réglementaire du PLU permet plus de logements que cette prospective, ce qui pourrait remettre en cause l'équilibre territorial défini par le SCoT ;

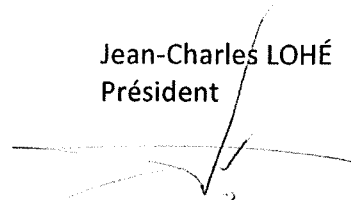
CONSIDERANT que le projet de PLU identifie et protège les espaces et éléments constitutifs des réservoirs de biodiversité réglementaires et complémentaires de la commune, mais qu'il ne préserve pas suffisamment les lisières de ces réservoirs ;

**Le Bureau du P.E.T.R,
Après en avoir délibéré,**

- **Emet un AVIS FAVORABLE** au projet,
 - **sous réserve de respecter les localisations préférentielles du commerce** définies par le SCoT ;
 - assorti des observations mentionnées ci-avant et des éléments précisés dans l'analyse du projet, annexée à la présente délibération.

- **Approuve les termes de l'analyse du projet** de PLU de Poullaouen, annexée à la présente délibération.

Jean-Charles LOHÉ
Président



PETR DU PAYS DU CENTRE OUEST BRETAGNE

Analyse du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poullaouen au regard du SCoT

Le projet de PLU de Poullaouen a été arrêté le 15 décembre 2025.

Le PETR du Pays du COB a été sollicité pour émettre un avis sur le projet de PLU, en tant que personne publique associée porteuse du SCoT. Le Pays dispose d'un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier pour émettre cet avis. Le dossier a été reçu par courrier le 8 janvier 2026.

La commune de Poullaouen avait déjà arrêté un premier projet de PLU en Juin 2023. Le PETR avait été sollicité pour émettre un avis sur ce projet. Le SCoT COB étant alors en cours d'élaboration, seule une analyse de compatibilité au regard du projet de SCoT avait été remise.

La commune a depuis repris sa procédure d'élaboration. En parallèle, Poher Communauté est actuellement dans une démarche de prise de la compétence Documents d'urbanisme.

Le projet de PLU de Poullaouen arrêté en décembre 2025 s'articule autour d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune sur 15 ans.

Ces grandes orientations thématiques sont déclinées en objectifs au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Orientations et objectifs du PADD :

- I. Orientations en matière d'accueil de population et d'habitat
 - A. Accompagner les évolutions démographiques
 - B. Poursuivre l'accueil de toutes les catégories de population en assurant une mixité sociale et générationnelle.....
- II. Orientations en matière d'urbanisation.....
 - A. Un développement prioritaire au bourg
 - B. Des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace
- III. Orientations en matière de vie économique.....
 - A. Renforcer le bourg comme pôle principal
 - B. Assurer la pérennité du tissu local d'entreprises artisanales et industrielles.....
 - C. Pérenniser les activités agricoles.....
 - D. Développer le tourisme vert.....
- IV. Orientations en matière d'équipements et de déplacements.....
 - A. Parfaire l'offre en matière d'équipements et de service.....
 - B. Améliorer la sécurité des déplacements et développer les liaisons douces comme alternative à l'utilisation quotidienne de la voiture.....
- V. Orientations en matière d'environnement et de cadre de vie.....
 - A. Assurer la protection des espaces naturels
 - B. Organiser des actions de renaturation sur des friches économiques
 - C. Améliorer la gestion et la qualité des eaux (eau potable, eau usée, eau pluviale)
 - D. Prendre en compte les nuisances et des risques dans le développement de l'urbanisation.....
 - E. Préserver les paysages

Le PADD est ensuite décliné dans les pièces réglementaires du PLU :

- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Après analyse du projet de PLU au regard du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays du Centre Ouest Bretagne, celui-ci apporte les observations suivantes :

Au regard de l'orientation 1 : Une structuration du territoire qui remet le centre-bourg / centre-ville au cœur du développement

La commune de Poullaouen est identifiée comme un pôle de proximité dans l'armature territoriale définie par le SCoT.

Sur Poher Communauté, au regard du poids démographique, du nombre d'emplois et du niveau d'équipements et services, Carhaix est identifiée en tant que pôle majeur et l'ensemble des autres communes sont identifiées en tant que pôles de proximité.

La commune de Poullaouen est issue de la fusion de deux communes : Poullaouen et Locmaria-Berrien. Cette fusion ne remet pas en cause la reconnaissance des deux bourgs historiques dans l'armature territoriale et commerciale du SCoT.

Un maillage renforcé d'équipements et services

Le projet prévoit la possibilité d'accueillir de nouveaux équipements et services :

- Au sein de l'agglomération des deux bourgs de la commune (zone UH)
- Sur un secteur dédié (zone UL) correspondant au confortement du pôle d'équipements existant.

Un emplacement réservé pour un équipement d'accueil d'enfants est délimité au sein du bourg, en continuité de l'école. Un autre est délimité pour l'aménagement d'un espace de stationnement.

L'ensemble des secteurs identifiés pour accueillir des équipements sont en secteur déjà urbanisé (source : MOS Bretagne 2024) : leur aménagement n'engendrera pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le rapport de présentation précise : « La commune n'a pas défini de zone à urbaniser spécifique à cette sous-destination. L'offre en équipements sur la commune apparaît calibrée aux besoins de la population. Si un projet d'infrastructure publique doit être envisagé dans les années à venir, il concernera des surfaces modestes qui pourront s'inscrire en densification sans consommation d'ENAF. »

Le projet prévoit par ailleurs un zonage spécifique pour le centre de vacances (zone NL), justifié par la nécessité de reconnaître et encadrer un usage existant à vocation d'accueil collectif. Il permet de nouvelles installations dans un cadre limité.

✓ Equipements, services et infrastructures

Le projet de PLU programme l'implantation de nouveaux équipements uniquement sur les bourgs, sur des espaces déjà urbanisés. Il a par ailleurs identifié de façon spécifique les équipements existants (zones UL et NL) et prévu les dispositions permettant leur confortement et évolution.

Sur la question des équipements, le projet de PLU est donc cohérent avec le SCoT. Il conviendrait de préciser à quels besoins répondent les emplacements réservés (équipement d'accueil d'enfants et espace de stationnement).

Une répartition de la production de logements qui privilégie la proximité

Les objectifs du SCoT du Pays COB s'établissent sur une période de 20 ans (2023-2043). Les objectifs du projet de PLU de Poullaouen s'établissent sur une période de 15 ans (2026-2041).

En préambule, il est rappelé que le DOO du SCoT prévoit :

- La production de 655 logements sur 20 ans pour Poher Communauté, dont 460 pour le pôle majeur de Carhaix ;
- Que les documents d'urbanisme locaux ne peuvent prévoir, pour l'habitat, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers que lorsque la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés, en tenant compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, friches et espaces déjà urbanisés pendant la durée de mise en œuvre du document ;
- Une enveloppe foncière maximale de 24 hectares sur 20 ans pour le développement de l'habitat sur l'ensemble des communes de Poher Communauté ;
- Une densité moyenne minimale de 17 logements à l'hectare à l'échelle de la commune de Poullaouen et une densité brute minimale de 12 logements à l'hectare sur les secteurs de projet de plus de 2500 m².

Le projet de PLU porte l'ambition d'amortir la baisse de la population : Estimation de 1436 habitants en 2026 / Projection de 1421 habitants en 2041.

Sur base cette projection, en tenant compte du desserrement des ménages, il estime le besoin en logements sur 15 ans à 45 logements, soit 3 logements par an. Il prévoit par ailleurs la remise sur le marché de 15 logements vacants.

Pour justifier cette prospective, il est précisé dans le rapport que Poullaouen est, derrière Carhaix, la commune la plus peuplée de Poher Communauté. On peut ajouter que Poullaouen est également la commune, derrière Carhaix toujours, comportant le plus de résidences principales.

Poher Communauté s'est dotée de la compétence Documents d'urbanisme. Il reviendra à l'intercommunalité, lors de l'élaboration du PLU intercommunal, de préciser la répartition sur l'ensemble des 11 communes de Poher Communauté.

✓ Logements nouveaux

La production de logements prévue par le projet de PLU (3 logements par an) est un peu élevée au regard de l'objectif de production de logements fixé pour Poher Communauté et Carhaix. Pour autant, au regard du poids démographique et en logements de la commune, cette production ne paraît pas contrarier les objectifs établis par le SCoT.

Le projet de PLU estime un potentiel en densification de 57 logements, soit un potentiel supérieur au besoin. Pour autant, la commune fait le choix de maintenir la constructibilité de l'ensemble des emprises. Le rapport de présentation justifie : « le gisement foncier interne aux bourgs est excédentaire au regard des objectifs raisonnables de production de logements. Cette situation traduit à la fois la structure historiquement lâche du tissu bâti et la présence de grandes parcelles anciennement constructibles, dont la requalification en zones agricoles ou naturelles serait difficilement justifiable au regard de leur localisation, de leur intégration dans le tissu urbain et de leur desserte par les réseaux. Ainsi, le choix de maintenir ces emprises en zones U et AU intégrées au bourg n'a pas vocation à encourager une

urbanisation extensive, mais à préserver une souplesse foncière permettant la réalisation progressive des projets à mesure que la demande se manifesterait. »

Un échéancier est présent dans les OAP.

Le projet de PLU n'identifie pas de villages ou hameaux. Il ne désigne pas de changement de destination en zone naturelle ou agricole. Ainsi, il programme la totalité des nouveaux logements sur les deux bourgs de la commune.

Le rapport indique que le projet de PLU « programme la totalité des logements dans l'enveloppe urbaine de ses bourgs ». On peut s'interroger sur certains espaces en frange, qui pourraient être considérés en extension. Pour autant, il est à souligner dans tous les cas que plus de 75% des logements sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine, soit une part bien plus élevée que l'objectif minimal fixé par le SCoT (60%).

X Localisation des logements : nombre

La traduction réglementaire du projet de PLU permet plus de logements (57 logements) que le besoin identifié par la prospective (45 logements). La production de 57 logements remettrait en cause l'équilibre territorial défini par le SCoT au travers de son armature territoriale.

✓ Localisation des logements : bourgs et enveloppes urbaines

L'ensemble des nouveaux logements programmés est localisé sur les deux bourgs de la commune, répondant pleinement à l'objectif prioritaire de renforcement des bourgs porté par le SCoT.

De plus, plus des ¾ logements nouveaux sont programmés au sein des enveloppes urbaines, ce qui contribue à lutter contre l'étalement urbain.

Sur ces deux points, le PETR tient à souligner que l'évolution du projet de PLU entre le premier arrêt (2023) et le projet soumis à ce jour a pris en compte la première analyse remis par le PETR.

Le rapport indique que le projet de PLU programme une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 2,4 ha pour le développement de l'habitat. Ces 2,4 hectares correspondent à la zone 1AUhdu secteur Botrel.

En analysant les données du MOS 2024 et en les croisant avec le zonage du projet de PLU, on constate que quelques autres secteurs, classés en zone UH, sont pour autant considérés comme des ENAF. Ainsi, on peut estimer qu'environ 2,8 hectares, identifiées en ENAF au MOS, seront potentiellement urbanisés à échéance du PLU (15 ans). Cela correspond, à parité de temps égal, à 15 % de l'enveloppe de Poher Communauté (24 ha sur 20 ans).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) imposent une densité de 17 logements par hectare sur les secteurs de projet.

✓ Sobriété foncière dans le développement de l'habitat

Le développement de l'habitat programmé dans le projet de PLU ne remet pas en cause la maîtrise de l'enveloppe maximale de 24 ha à l'échelle de Poher Communauté.

De plus, l'objectif de densité est respecté.

Le projet de PLU programme la réhabilitation de 15 logements vacants sur la durée du PLU.

Le rapport de présentation (Articulation avec les plans et programmes / Compatibilité avec le SCoT - page 156) indique : le diagnostic s'appuie sur la base LOVAC et différencie la vacance résiduelle de la vacance structurelle. Cependant, le rapport de présentation ne semble pas présenter une telle analyse.

Il semble que les éléments prévus en termes de logements permettent une réduction du taux de vacance à terme : il serait également utile de le démontrer.

✓ Lutte contre l'habitat dégradé et la vacance

Avec la réhabilitation programmée de 15 logements vacants, le projet de PLU paraît s'inscrire dans l'objectif du SCoT de neutraliser la progression de la vacance.

Pour mieux appréhender le projet sur la problématique de la vacance, il serait utile de préciser le diagnostic et le scénario prospectif (taux de vacance à terme).

Le projet de PLU prévoit une densité de 17 logements à l'hectare sur l'ensemble des secteurs de projet soumis à OAP. Sur le secteur Centre-Ouest, les OAP incitent à une « diversité des programmes bâtis dans une optique de mixité sociale. »

Les OAP imposent une part de logements sociaux de 15% sur chaque secteur. Un des secteurs de projet, l'un des plus proches de la centralité (Fréau), est par ailleurs identifié pour accueillir des logements pour personnes âgées et PMR.

✓ Diversification de l'offre en logements

En imposant la réalisation de logements sociaux et en programmant des logements accessibles, le projet de PLU s'inscrit dans la volonté du SCoT de diversifier l'offre en termes d'occupation et de prix. Il aurait également été intéressant de renforcer la diversification des typologies / tailles de parcelles (densités) dans les OAP.

Le confortement des centralités des villes et bourgs

Le projet de PLU a positionné l'ensemble des développements projetés (équipements, logements, activités) sur les deux bourgs de la commune. Il a identifié les secteurs stratégiques de renouvellement urbain et de densification et les mobilise pour accueillir les nouveaux logements programmés.

L'identification du centre-bourg de la commune, entendu comme la partie agglomérée la plus dense où il est le plus souhaitable d'intensifier les usages et la mixité fonctionnelle, n'est pas clairement exposée dans le projet de PLU. En effet, le SCoT distingue le centre-bourg de la centralité commerciale.

Sur le bourg de Poullaouen, le règlement graphique a identifié une centralité commerciale par un zonage UHa où l'artisanat et le commerce de détail est autorisé. Le reste du bourg, ainsi que le bourg de Locmaria-Berrien dispose d'un zonage UHb, où seules les extensions de commerces existants sont permises. Cf. Partie « Au regard de l'orientation 2 ».

Le règlement du PLU permet les activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels et restaurants, l'implantation de bureaux dans l'ensemble des zones UH (a et b).

✓ Conforter les centralités

Au regard de la configuration du bourg de Poullaouen, du choix de localiser l'ensemble des développements sur les bourgs et de limiter le commerce de détail au centre-bourg, le projet de PLU s'inscrit dans l'objectif de confortement des centralités.

* Les prescriptions liées aux activités commerciales sont analysées plus précisément dans le chapitre 2.

Une stratégie de mobilité adaptée à l'identité rurale du territoire

En localisant les développements sur les bourgs, principalement sur le bourg de Poullaouen doté en équipements et services, le projet de PLU privilégie la proximité. Cela limite les besoins de déplacements et encourage l'utilisation des transports en commun : proximité de l'arrêt de car BreizhGo.

Le diagnostic du projet de PLU expose les différentes infrastructures et divers moyens de transport disponibles. Il n'est pas fait mention des arrêts d'autostop récemment installés.

Il analyse les capacités de stationnement des véhicules motorisés disponibles sur le bourg de Poullaouen mais n'a pas présenté les capacités de stationnement des vélos. De plus, il n'a pas quantifié les besoins en termes de stationnement, en tenant compte des possibilités de mutualisation.

Cette analyse des besoins est d'autant plus utile que le règlement graphique du projet de PLU délimite un emplacement réservé pour un espace de stationnement au sein du bourg de Poullaouen, à proximité de divers commerces et équipements.

L'offre en stationnement vélos mériterait également d'être présentée étant donné la présence de la voie verte, mise en avant dans le PLU, et la volonté de la commune de développer le tourisme vert.

Des dispositions imposant un nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés et cycles sont indiquées en zone UH. Pour les cycles ces dernières ne sont pas plus prescriptives que le code de la construction et de l'habitation.

Le règlement graphique identifie les liaisons douces à conserver, dont la voie verte. Il est précisé dans le rapport de présentation que les aménagements engagés le long des voies principales vont se poursuivre, sans qu'il n'y ait de précisions quant aux voies concernées.

Les OAP comportent des orientations identifiant des continuités de liaisons douces. Une interrogation se porte sur le secteur Frange Est dont la voie de desserte (voie romaine) ne comporte pas de trottoir.

● Mobilités

En premier lieu le projet de PLU privilégie la proximité par une localisation resserrée sur les bourgs des secteurs de développement. De plus, le projet de PLU identifie des liaisons à conserver, prévoit la desserte tous modes des secteurs de projet et des aménagements contribuant à faciliter la mobilité.

Il manque cependant quelques éléments d'information permettant de juger pleinement sa cohérence avec le SCoT : offre en stationnement vélos, précision du besoin pour l'emplacement réservé destiné à un « espace de stationnement », identification des voies où le réaménagement est programmé (pourrait figurer dans les OAP pour une visibilité d'ensemble au regard des secteurs de projet).

Au regard de l'orientation 2 : Accélérer le développement économique pour nourrir l'emploi

La structuration de l'accueil des activités économiques

Comme indiqué précédemment, l'identification du centre-bourg de la commune n'est pas clairement exposée dans le projet de PLU. Cependant, le projet de PLU a positionné l'ensemble des développements projetés (équipements, logements, activités) sur les deux bourgs de la commune. Les espaces d'activités identifiés en dehors des bourgs ne concernent que des activités existantes.

Sur la commune de Poullaouen, le SCoT identifie deux ZAE de proximité : Le Vieux Tronc et La Croix Neuve.

Au sein du projet de PLU, la ZA du Vieux Tronc et la ZA de la Croix Neuve sont délimitées par un zonage Uia qui ne comprend pas d'extension de leur enveloppe urbanisée.

La zone d'activités de Kerdoncuff dispose quant à elle d'un zonage Uib, sans extension de son enveloppe urbaine.

Le projet de PLU délimite également des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique en zone agricole. Chacun des STECAL est présenté dans le rapport de présentation. Il s'agit de sites d'activité existants. Là non plus, le projet de PLU ne prévoit aucune extension.

Aucun bâtiment n'est identifié comme pouvant changer de destination.

✓ Privilégier les centralités

Le projet de PLU de Poullaouen a délimité en espaces d'activités uniquement des activités existantes, dont celles présentes sur le bourg de Poullaouen.

✓ Hiérarchisation des ZAE et évolution des sites isolés

Le projet de PLU respecte la hiérarchisation des ZAE telle que définie par le SCOT et encadre l'évolution des entreprises isolées par la délimitation de STECAL qui n'engendre pas de consommation d'espaces.

✓ Maîtrise de la consommation d'espaces liée aux activités économiques

Les développements économiques n'entraîneront pas de consommation d'espaces.

Le projet de PLU prévoit la renaturation d'une friche d'activité économique (ancienne usine Marine Harvest) et de 3 friches d'activités agricoles.

La renaturation de la friche d'activité économique est programmée via un zonage Nr. Cette friche est située sur la Vallée de l'Aulne (site Natura 2000).

Le rapport de présentation ne permet pas de savoir si d'autres friches sont présentes sur le territoire communal, et, auquel cas, quelle évolution est envisagée pour ces friches.

✓ Qualifier les friches d'activités

Le projet de PLU de Poullaouen prévoit la renaturation de 4 friches d'activités, dont 3 friches agricoles. Il serait utile de préciser dans le rapport de présentation si d'autres friches sont présentes sur le territoire.

En termes de qualité d'aménagement, le projet de PLU définit des règles d'implantation et hauteurs sur les zones Ui et Ae. En zone Ae (STECAL activités), les extensions ne peuvent être plus élevées que les constructions existantes.

Un pourcentage minimum d'espaces libres est imposé dans le règlement de la zone Ui. Il est demandé la plantation des espaces libres et aires de stationnement.

Sur l'aspect des constructions, le règlement reprend les principes de l'article R11-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

En zone Ui, des aspects sont imposés aux clôtures. En zone Ae, le règlement encourage les clôtures végétales.

Sur la grande majorité des sites d'activités (Ui et Ae), des linéaires bocagers sont présents en limite ou aux abords et sont identifiés en tant qu'éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du CU.

Le règlement indique : « Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. »

• Qualité urbaine des sites d'activités

Le projet de PLU dispose de quelques prescriptions visant à encadrer l'aménagement des sites d'activités économiques.

Le rapport de présentation manque d'éléments sur la qualité des zones d'activités et les enjeux liés, permettant d'appréhender si ces prescriptions sont suffisantes.

Le SCoT identifie deux lieux de centralités commerciales sur la commune (sur les 2 bourgs) et aucun site d'implantation périphérique (SIP).

Le projet de PLU a délimité une centralité commerciale sur le bourg de Poullaouen via son zonage UHa : l'artisanat et commerce de détail y est autorisé sans limite de surface. En zone UHb (reste du bourg à dominante habitat + bourg de Locmaria-Berrien), seules les extensions des commerces de détail existants sont possibles, et limitées à 10% de la surface actuelle.

Le zonage Uia (espaces d'activités du bourg et zone du Vieux Tronc) permet les commerces dont la surface de vente est supérieure à 250 m².

En zone A, le projet de PLU permet les installations et changements de destinations à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, dont la vente des produits de l'exploitation.

X Localisation préférentielle du commerce

Le projet de PLU a bien délimité sa centralité commerciale. Il permet les commerces complémentaires à une exploitation agricole, uniquement en changement de destination.

Sur la commune de Poullaouen, pour garantir le renforcement des centralités, aucun site d'implantation commerciale périphérique n'est identifié par le SCoT : les nouveaux commerces ne peuvent s'implanter que dans la centralité commerciale. Or, tel qu'il est rédigé, le règlement permet l'implantation de nouveaux commerces sur les zones Uia, dont la ZA du Vieux Tronc, ce qui va à l'encontre du SCoT. En dehors des localisations préférentielles (centralités commerciales et SIP), seules l'évolution de commerces existants et l'implantation de commerces complémentaires à une activité peuvent être envisagées.

Document d'aménagement artisanal commercial et logistique (DAACL)

Les questions du commerce dans les localisations préférentielles et en dehors de ces localisations est abordée dans le point précédent.

Sur la qualité des aménagements et constructions, le projet de PLU n'ayant pas de zone d'activité dédiée au commerce, se référer à la partie sur l'accueil des activités économiques et celle dédiée à la qualité paysagère et patrimoniale.

Une agriculture à conforter et à valoriser

Plus de 5500 ha de zones agricoles sont délimitées par le projet de PLU, soit environ 500 ha de plus que dans le PLU de 2012. Elles sont préservées par un règlement associé qui encadre et restreint les constructions, installations et extensions : uniquement locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'extension et les annexes aux habitations existantes, par ailleurs limitées, les exploitations agricoles et forestières et destinations liées. Sur ce dernier point, le règlement prévoit et encadre les logements de fonction agricoles. Il permet les installations et changements de destination à des fins de diversification de l'activité agricole.

Aucune création ou extension de carrière n'est prévue dans le projet de PLU. Aucun bâtiment n'a été désigné comme pouvant changer de destination.

✓ Préservation des espaces agricoles et renforcement du potentiel de développement agricole et la diversification

Au regard du SCOT, le projet de PLU délimite les espaces agricoles et en assure la préservation. Il y permet les logements de fonction agricole et la diversification des activités agricoles.

Au regard de l'orientation 3 : Préserver la qualité du cadre de vie

Une trame verte et bleue préservée

Près de 3200 ha de zones naturelles sont délimitées par le projet de PLU, soit environ 1200 ha de plus que dans le PLU de 2012. Le règlement littéral y limite les constructions et installations. Ne sont possibles que les équipements, ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général, les aires de stationnement, l'extension et les annexes des habitations existantes.

Les justifications du projet indiquent : « L'intérêt des zones a pu être déterminé du point de vue esthétique, historique ou écologique. Ce zonage est compatible avec l'activité agricole, importante sur le territoire. Elle permet de préserver :

- Les zones humides ;
- Les espaces boisés classés ;
- Les abords des cours d'eau, notamment l'Aulne ;
- Les sites sensibles sur un plan paysager ou écologique ;
- La trame verte et bleue. »

Les zones naturelles couvrent l'ensemble des ZNIEFF de type 1 et de type 2.

Une partie du site Natura 2000 (0,4 ha) de la Vallée de l'Aulne est en zone Ac, correspondant à la carrière en activité. Toujours sur la Vallée de l'Aulne, le projet de PLU prévoit la renaturation d'une friche d'activité économique (ancienne usine Marine Harvest) via un zonage Nr.

Une partie du site Natura 2000 de la Forêt de Huelgoat (3,3 ha) est en zone A.

En termes de zones tampon autour des réservoirs de biodiversité réglementaire :

- Le zonage N est plus large que le périmètre du site Natura 2000 de la Vallée de l'Aulne et que la ZNIEFF 1 Haut Aulne – Moulin Raget, en intégrant les zones humides et boisements présents sur les abords ;
- La zone N est plus large sur la frange Sud de la ZNIEFF 1 La Fonderie, mais suit sa limite en frange Nord.

Le projet de zonage délimite également une zone Np très restreinte (0,05ha) comprenant le bâti en ruine du Moulin de Pont Pierre, pour permettre la mise en valeur de ce bâti patrimonial.

● Réservoirs de biodiversité réglementaires

Le projet de PLU a identifié les réservoirs de biodiversité réglementaires et les a en très grande majorité protégés via un zonage N qui comprend des zones tampon autour de ces espaces. De plus, l'identification de la friche d'activités présente sur la Vallée de l'Aulne en secteur de renaturation paraît particulièrement pertinente.

En revanche, il apparaît que le zonage permet les constructions agricoles sur une partie du site Natura 2000 de la Forêt de Huelgoat, ce qui semble inadapté pour garantir sa préservation. De plus, autoriser les aires de stationnement en zone N, sans conditions particulières, paraît inadapté.

Le projet de PLU identifie et protège dans son règlement les zones humides, les cours d'eau, avec notamment des bandes inconstructibles de part et d'autre, les haies et talus. Il identifie également des boisements à protéger au titre des espaces boisés classés ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Pour les haies et talus, des prescriptions en termes de compensation (recréation à raison de 2 pour 1) sont établies en cas de destruction.

Le règlement littéral encourage la plantation de végétaux et comprend en annexe une liste de végétaux recommandés / interdits.

De plus, le projet de PLU dispose d'une OAP Trame Verte et Bleue qui comporte des orientations portant sur la ripisylve, les espaces boisés et réservoirs de biodiversité, le bocage et la gestion de l'éclairage. Les orientations comprennent des mesures de restauration et de renforcement des trames.

Un principe de recul des constructions par rapport au bocage périphérique est indiqué sur les OAP sectorielles.

Le rapport de présentation du projet de PLU indique : « Pas de lande ni tourbières identifiées de manière significative sur Poullaouen. »

Au regard des éléments du PNR Armorique et de la carte des grands types de végétation (CGTV) du Conservatoire botanique nationale de Brest, il semble que les landes et tourbières sont en effet peu présentes sur le territoire communal. La CGTV en identifie quelques-unes sur la partie Nord-Ouest du territoire, qui est le secteur le plus couvert par un zonage naturel dans le projet de PLU.

Le projet de PLU a identifié des secteurs de renaturation correspondant à des friches économiques.

Au sein des bourgs, le règlement graphique identifie des boisements, haies et arbres remarquables et les protège au titre de l'article L151-23 du CU. Sur les secteurs soumis à OAP, ces éléments sont repris voire complétés.

X Réservoirs complémentaires et corridors écologiques

Le projet de PLU dispose d'éléments réglementaires permettant la préservation des sous-trames et continuités écologiques telle que demandée par le SCOT. Il prévoit des mesures de restauration et renforcement des trames via son OAP thématique TVB et a identifié des secteurs de renaturation de friches économiques.

Cependant, en termes de lisières des réservoirs complémentaires, il a uniquement identifié des bandes inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau. Il conviendrait de compléter les dispositions pour les sous-trames humide, boisée et bocagère (Prescription 56 du SCoT). Plus particulièrement, la partie Sud de la zone UL, proche du cours d'eau et de la zone humide, pourrait bénéficier d'un traitement réglementaire différent du reste de la zone pour préserver ses caractéristiques actuelles : secteur peu artificialisé et peu imperméabilisé.

Les OAP trames vertes et bleues intègrent la problématique des éclairages avec des orientations dédiées.

✓ Trame noire

L'OAP TVB intègre des éléments concernant la gestion de l'éclairage.

La qualité paysagère et patrimoniale

Le bourg de Poullaouen est localisé sur un point haut, ce qui induit des vues de loin de sa silhouette. De façon plus générale, la topographie de la commune induit des enjeux paysagers de points de vue, de covisibilités et d'insertion dans le grand paysage importants.

En termes de qualité paysagère, le projet de PLU préserve les haies bocagères, encourage à maintenir la végétation existante, identifie au sein des secteurs de projet (secteurs soumis à OAP), les haies et arbres à conserver ou à créer.

La grande majorité des espaces de projet sont intégrés à l'enveloppe des bourgs. Sur le secteur de la Voie Romaine, une frange paysagère est délimitée sur le schéma d'OAP afin d'assurer l'insertion paysagère des aménagements.

Concernant les points de vue, l'enjeu apparaît dans le PADD, avec la volonté de préserver les vues depuis le bourg mais également depuis le secteur rural en direction du bourg. Cet enjeu est par ailleurs repris à plusieurs reprises dans le rapport de présentation. Cependant, la traduction de cet enjeu reste limitée. Plus particulièrement, les constructions prévues sur la frange Est (Voie Romaine), conduiront à fermer les vues sur le grand paysage depuis le bourg.

Dans les OAP du secteur Botrel, une vue vers le clocher est matérialisée pour que l'aménagement en tienne compte et la valorise.

Les OAP trame verte et bleue intègrent les problématiques paysagères du bocage en tenant compte de la topographie, des éléments naturels présents et du grand paysage.

En zone A, le règlement écrit encourage la qualité architecturale des bâtiments agricoles et interdit la création de buttes et de surélévation des terrains pour implanter une construction.

Insertion des projets dans le grand paysage

Le PLU met en œuvre des prescriptions et orientations visant à assurer la bonne intégration paysagère des projets. Le fait que les secteurs de développement soit en très grande majorité intégrés aux enveloppes urbaines des bourgs contribue fortement à la préservation du grand paysage.

Le projet de PADD comporte une orientation générale concernant la préservation des vues lointaines. Cependant, cette orientation se retrouve peu dans les choix réglementaires : dispositions du règlement graphique et écrit et des OAP.

Sur la question des entrées de bourgs, au regard de la configuration de la commune et les dispositions du projet de PLU (préservation des haies, localisation des secteurs de développement), ce point ne semble pas relever d'un enjeu particulier pour la commune.

Concernant plus généralement la qualité urbaine, les OAP des secteurs de projet comportent diverses prescriptions :

- Connexions avec la trame viaire existante, continuités piétonnes ;
- Limiter les mouvements de terre pour s'inscrire au mieux dans la pente ;
- Sens de faitage et orientation des constructions à visée paysagère et bioclimatique ;
- Gestion des eaux pluviales : abords des voies aménagés en favorisant l'infiltration des eaux de pluie, perméabilité des stationnements ;
- Placettes paysagères.

✓ Qualité urbaine

Le PLU met en œuvre des prescriptions et orientations visant à assurer la qualité des futurs aménagements.

Le projet de PLU identifie (et protège) sur le règlement graphique des bâtiments et du petit patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Aucune règle spécifique n'y est associée.

Les zones de protection au titre de l'archéologie sont reportées sur le règlement graphique.

• Qualité patrimoniale et architecturale

Le patrimoine est bien identifié et protégé par le projet de PLU. Les abords des éléments patrimoniaux mériteraient des prescriptions visant à leur valorisation.

L'intégration de la transition énergétique

Sur le volet énergétique, le rapport de présentation du projet de PLU présente les actions déjà menées ou en cours par la commune : chaudières bois, panneaux photovoltaïques...

Le projet de règlement écrit et les OAP encouragent le développement des énergies renouvelables.

Sur le secteur Justicou, les OAP demandent à ce que l'orientation des constructions intègre la course du soleil en misant sur une conception bioclimatique.

Plusieurs éléments figurent dans le rapport de présentation, sans que cela ne soit effectivement précisé dans le règlement ou les OAP, notamment :

- le PLU autorise le dépassement de règle en vue d'une meilleure efficacité énergétique ;
- Dans les OAP : Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage au bois...

Le règlement du PLU permet les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général et installations de production d'énergie dans l'ensemble des zones N et A.

• Performance énergétique du bâti et production d'énergies renouvelables

Les mesures liées à la performance énergétique et à la production d'énergie renouvelable peuvent être développées conformément aux prescriptions du SCoT et en cohérence avec le rapport de présentation.

La prévention des risques et des nuisances

Le règlement rappelle l'article L125-6 du code de l'environnement sur les sites identifiés comme secteur d'information sur les sols.

Les secteurs de projet ne sont pas concernés par des sites CASIAS / ICPE/ SIS.

✓ Risques technologiques et pollutions

Les lieux de projet restent extérieurs aux secteurs soumis à un/des risque(s) technologiques ou une pollution, et éloignés d'une ICPE.

Le territoire est concerné par un risque inondation par débordement de l'Aulne, identifié par l'Atlas des zones inondables, et par remontées de nappes. Le PLU prévoit de limiter la constructibilité dans ces secteurs via un zonage N.

Le projet de PLU identifie et préserve les cours d'eau (+bandes inconstructibles), les zones humides, haies et talus.

Des annexes sanitaires (Zonage d'assainissement des eaux usées et Plan du réseau d'eau potable) accompagnent le PLU.

Les OAP demandent de privilégier une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales via une partie dédiée à la gestion de l'eau et visant principalement à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Le règlement indique que « *Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront prioritairement être gérées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté aux types de rejets envisagés.* » Il précise également que « *Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.* »

Il encourage l'infiltration sur les espaces de stationnement.

Le débit de fuite des rejets des eaux de ruissellement résiduelles n'est pas réglementé dans le règlement du PLU.

⊗ Risques naturels

Des prescriptions sont présentes dans le projet de PLU pour limiter l'exposition des biens et personnes aux risques naturels et maîtriser les ruissellements.

Il manque de précisions sur les secteurs soumis à un risque inondation et concernant le rejet des eaux de ruissellement résiduels.

Les sources de nuisances potentielles identifiées sur la commune : carrière, antenne relais, voie départementale, zones d'activités.

⊗ Nuisances

Les secteurs de projet sont éloignés des installations les plus génératrices de nuisances : carrières, route départementale.

La ZA du Vieux Tronc, très éloignée d'habitations, et celle de la Croix Neuve, intégrée au bourg, bénéficient des mêmes dispositions réglementaires. Des précisions quant aux nuisances potentielles pourraient être apportées sur celle de la Croix Neuve.

Une adéquation entre développement et ressources mobilisables

Le projet de PLU dispose en annexe d'un zonage d'assainissement des eaux usées, qui s'assure de l'adéquation entre les développements prévus et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées et de la capacité des milieux récepteurs à recevoir les eaux usées traitées.

La commune ne compte pas de zone de captage sur son territoire. La production et la distribution d'eau potable est assurée par le Syndicat intercommunal de production d'eau du Stanger. Cette dernière est produite à partir de deux ressources d'eau de surface : depuis l'Hyères (prise d'eau du Stanger) et depuis l'Aulne (prise d'eau du Moulin Neuf).

La capacité d'adduction en eau potable et sa mise en perspective avec les développements prévus n'est pas présenté dans les justifications du projet.

⊗ Ressource en eau

Le zonage d'assainissement des eaux usées permet de garantir l'adéquation entre les développements et la capacité de traitement des eaux usées et du milieu récepteur.

La capacité d'adduction en eau potable n'est pas précisée. La réutilisation des eaux pluviales serait à encourager.

Une zone spécifique Ac est dédiée à la carrière au Nord de la commune. Le secteur Ac couvre 20,06 ha et correspond à l'emprise actuelle d'exploitation de l'activité extractive. Elle ne vise pas son extension.

Les vestiges du passé minier de Poullaouen et Locmaria-Berrien sont toujours visibles. Ceux de Locmaria-Berrien sont mis en valeur via la Maison de la mine et l'association de sauvegarde de l'ancienne mine.

● Ressource minérale

La zone Ac permet la pérennisation des activités de la carrière.

L'utilisation de ressources locales et de matériaux recyclés dans la construction reste à encourager.

La commune dispose d'une déchetterie gérée en régie, située sur la commune historique de Locmaria-Berrien au sein de la ZA du Vieux Tronc. Les infrastructures de collecte sont adéquates aux besoins du territoire.

✓ Déchets

Les infrastructures de collecte sont adéquates aux besoins du territoire.

La compacité des développements prévus facilite la collecte des déchets.

Une consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et une réduction de l'artificialisation des sols

Cf. autres parties

Annexe

Coquilles

Page 156 et 158 : La zone Uc identifie la centralité >> UHa. Et pas de périmètre de diversité commerciale

Plan de zonage : dénomination Ah qui est resté sur hameau Kerdutal Le Roy

Page 5 des OAP : territoire châteauneuvien

Annexes sanitaires Zonage d'assainissement - Page 44 : titre SCoT du Pays de Brest au lieu de SCoT du Pays du COB. Et il semble que ce ne soit pas le PAS du SCoT approuvé qui ait été pris en compte : 79 communes au lieu de 78 communes, PADD au lieu de PAS, pas « château d'eau de la Bretagne » dans le PAS approuvé. + Page 58 ; SCoT de Poher au lieu de SCoT du Pays du COB