



**PRÉFET  
DU FINISTÈRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Quimper, le 22 mai 2026

**Service Aménagement**  
Unité planification et urbanisme

**LE PRÉFET**

à

M. Didier GOUBIL, Maire de Poullaouen

Affaire suivie par : Carole Cosquer (DDTM/SA)  
Tél : 02 98 76 50 79  
Mél : [ddtm-upu@finistere.gouv.fr](mailto:ddtm-upu@finistere.gouv.fr)

Romain GOURLAOUEN (DCPPAT/Bureau de la  
coordination)  
Tél : 02 90 77 21 83  
Mél : [romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr](mailto:romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr)

**OBJET : Avis de l'État sur l'arrêt de la révision du PLU de la Commune de Poullaouen**

**P. J. : Rapport d'analyse**

Par délibération du 15 décembre 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme portant sur le territoire de votre commune.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis le dossier correspondant, en version numérique, reçu en préfecture le 5 janvier 2025.

Conformément aux modalités d'association de l'État à l'élaboration des documents d'urbanisme dans le Finistère, j'ai demandé aux services de l'État associés à cette procédure de me faire connaître leurs observations.

D'une manière générale, le PADD paraît globalement cohérent avec les objectifs et principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme, et avec ceux du SCoT. Toutefois les objectifs chiffrés et les dispositions réglementaires du document ne permettent pas à ce stade de justifier d'une modération de la consommation des espaces naturels et agricoles conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme notamment pour le développement de l'habitat.

J'appelle votre attention sur la Loi Climat et Résilience, publiée le 24 août 2021, qui prévoit un objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050. Dès la promulgation de cette loi, il est notamment demandé, en première phase, une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix prochaines années par rapport à la consommation

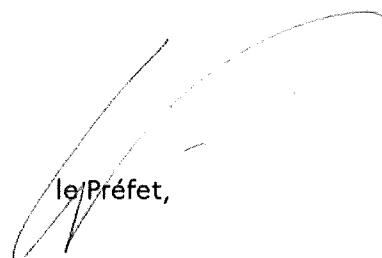
réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes. J'insiste, en outre, sur la notion de consommation d'ENAF dont l'analyse est incomplète et ne permet pas de justifier d'une réduction de la consommation en foncier à l'horizon 2035, ce qui représente une fragilité juridique.

Le document présenté devra être précisé, complété et corrigé sur la base des observations émises portant notamment sur :

- Le projet de PLU devra afficher une trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF à l'horizon 2031 puis de l'artificialisation des sols jusqu'en 2035, en compatibilité avec le SCoT du COB.
- Et il devra justifier et préciser le potentiel de densification, notamment au regard de la consommation d'ENAF

Je vous invite à soumettre le projet de PLU arrêté à l'enquête publique accompagné du présent avis et de l'analyse jointe, complétée par un document répondant aux observations contenues dans le rapport et notamment sur les points susvisés.

Les services de la DDTM sont à votre disposition pour participer à une réunion de travail afin d'explicitier toutes les observations.



le/Préfet,

**Louis LE FRANC**

**Copie : Madame la Sous-préfète de Chateaulin**

PRÉFET DU FINISTÈRE

**Révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de  
Poullaouen**

**Consultation des personnes publiques associées  
sur le projet arrêté le 15 décembre 2025**

**Rapport d'analyse des services de l'État**

**PRÉAMBULE**

---

Par délibération du 15 décembre 2025, la commune de Poullaouen a arrêté le projet de révision du Plan local d'Urbanisme sur son territoire dont l'élaboration a été prescrite le 22 mai 2017. Ce nouvel arrêt fait suite à un premier avis des services de l'État sur le premier projet arrêté le 19 juin 2023 et qui a fait l'objet d'un avis défavorable, portant notamment sur le manque de justification des besoins en foncier pour l'habitat au regard de la projection démographique et du foncier économique.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L.153-6 du Code de l'urbanisme, l'urbanisme, le préfet a reçu le 05 janvier 2026, par voie dématérialisée, le document d'urbanisme arrêté afin qu'il exprime son avis, qui sera joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Élaboré sur la base des observations des différents services de l'État, le présent rapport examine la prise en compte par le PLU des principales politiques publiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, notamment au regard :

- des enjeux stratégiques issus des travaux du Grenelle de l'Environnement (Loi ENE du 12 juillet 2010) ;
- des enjeux relatifs à la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers, et à la lutte contre l'étalement urbain, issus des lois du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) ; du 13 octobre 2014 relative à l'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) ; du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron) ;
- de la prise en compte de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, l'aménagement et du numérique dite loi ELAN ;
- de la prise en compte des risques identifiés sur le territoire ;

La loi « Climat-résilience », du 22 août 2021, s'est fixée l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Cet avis analyse, en outre, la compatibilité du projet de PLU arrêté avec le SRADDET de la Région Bretagne, approuvé par le Préfet de Région le 19 mars 2021 et modifié en avril 2024 et le SCoT du Pays Centre Ouest Bretagne approuvé le 29 janvier 2025.

Le projet de PLU a été soumis à l'avis de la CDPENAF lors de la commission du 12 février 2026. L'avis devra être joint à l'enquête publique.

## **1 – COMPOSITION GÉNÉRALE DU DOSSIER**

---

Le dossier transmis par la collectivité comporte un rapport de présentation (RP), un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement (graphique et écrit) et des annexes conformément aux dispositions de l'article L.151-2 du CU.

### **Observations sur le PADD**

Le PADD débattu en conseil municipal du 14 avril 2025 définit les orientations générales des différentes politiques énoncées à l'article L.151-5 du CU. Pour les quinze prochaines années (horizon 2040), il fixe un objectif de consommation foncière de 2,4 hectares au sein de l'enveloppe urbaine pour l'habitat et ne prévoit pas de consommation foncière pour l'économie ni les équipements.

Le développement de l'habitat est concentré au bourg de Poullaouen afin de conforter son rôle de pôle principal. La commune affiche une volonté de réduction de la consommation foncière avec un objectif de - 77 % de foncier notamment pour l'habitat par rapport aux dix dernières années (2015-2025).

Le PADD paraît globalement cohérent avec les objectifs et principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme.

## **2 – ANALYSE THÉMATIQUE DU CONTENU DU PLU**

---

Poullaouen s'affirme à l'échelle du SCoT du Pays Centre Ouest Bretagne (COB) comme un pôle de proximité. La commune avec une superficie de 88,56 KM<sup>2</sup> est la plus étendue du territoire de Poher communauté.

Elle présente une organisation spatiale composée de deux entités urbaines : le bourg de Poullaouen et le bourg de Locmaria-Berrien depuis la fusion des deux communes actée par arrêté préfectoral du 11 décembre 2020. Or, le SCoT du Pays du COB dispose que les communes fusionnées définissent dans le document d'urbanisme la vocation de chacun des bourgs et précise leurs fonctions à venir. Il conviendra de compléter le document sur ce point.

### **2.1. 1 – Activités économiques :**

#### **Le développement économique :**

Le PLU identifie trois zones économiques sur le territoire de Poullaouen, le Vieux Tronc à Locmaria-Berrien, la Croix neuve au bourg de Poullaouen et la zone d'activité de Kerdoncuff. À noter que cette dernière n'est pas identifiée en tant que ZAE au SCoT du COB.

Le rapport de présentation indique que les ZAE ne font pas l'objet d'extension programmée. Pour autant, le PLU doit identifier l'ensemble des parcelles classées constructibles et identifiées au MOS comme des ENAF, notamment dans la ZAE de la Croix Neuve . Ces parcelles devront être prises en compte dans le calcul des ENAF au projet de PLU.

De même, la délimitation de la ZAE du Vieux Tronc englobe des parcelles agricoles sises entre la route de la Haye et la RD764. Il s'agit d'une activité de fleuriste et d'auto-cueillette. Il apparaît plus pertinent de classer ces parcelles en agricole. À défaut, elles devront également être ajoutées à la consommation d'ENAF du projet.

**Bien que le projet de PLU ne projette aucun développement économique, il conviendra d'évaluer plus précisément les espaces identifiés comme ENAF au sein des zones d'activités.**

De même, il est fait mention d'OAP pour les secteurs d'activités qui prônent une optimisation des implantations. Il n'y a pas d'OAP correspondant à cet objectif dans le projet de PLU.

### **2.1.2- L'habitat**

#### **Projections démographiques :**

Le PADD indique que « la municipalité souhaite enrayer la baisse démographique. Cet objectif doit permettre de maintenir un niveau de population « pour faire vivre » les équipements et services (école, salle polyvalente...) sur la commune. Il s'agit de permettre le renouvellement de la population autour de 1421 habitants au terme des 15 prochaines années.

**Le scénario démographique retenu au PADD est donc plus réaliste que dans le précédent projet de PLU arrêté et répond ainsi à l'une des réserves émise par les services de l'État lors du premier arrêt du projet.**

#### **Objectifs de production :**

Le PADD définit un objectif de production de **60 logements sur la période 2025-2040, soit environ 4 logements par an, avec un objectif de remise sur le marché de 15 logements vacants.** Cet objectif se base sur les estimations de la population initiale et celle de l'évolution de la taille des ménages. Les estimations présentées paraissent crédibles et la définition des objectifs de production de logements apparaît justifiée.

Le territoire n'est plus couvert par un PLH depuis 2023. La commune souhaite offrir une offre de logements diversifiés pour les jeunes ménages et les personnes âgées sur le bourg.

### **2.1.3 – La consommation foncière**

Ce projet apparaît moins consommateur d'espace agricole ou naturel avec un développement de l'habitat concentré dans les bourgs. Pour autant, les réserves foncières restent importantes. Le document évalue une capacité de densification estimée à 10 ha sur les deux bourgs (dont des ENAF), soit 41 % de l'enveloppe de Poher Communauté définie par le SCoT.

Le PLU fixe une consommation d'ENAF de 2,4 ha ce qui correspondrait aux zones 1AUh, mais sans que cela soit explicitement analysé.

Le gisement foncier interne aux bourgs apparaît excédentaire par rapport aux besoins, pour autant le choix est fait de ne pas les reclasser en ENAF pour permettre plus de souplesse dans la réalisation des objectifs de production de logements dans l'objectif du maintien de la population. Le rapport de présentation part du principe que la totalité des zones 1AUh ne sera pas artificialisée au terme des 15 ans.

Selon le MOS Foncier, entre 2011 et 2021, la commune aurait consommé environ 8 ha de surfaces ENAF. La commune doit donc définir une trajectoire de consommation d'ENAF entre 2021-2031 et soit environ – 50 % par rapport à la période de référence et justifier d'une réduction progressive de l'artificialisation des sols à partir de 2031, avec comme objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.

La collectivité doit donc conforter son argumentation pour justifier qu'elle répond bien à la trajectoire de réduction de la consommation de foncier en compatibilité avec le SCoT du COB. De même, la consommation foncière d'ENAF au sein de la zone urbaine doit être évaluée et justifiée.

La collectivité pourrait privilégier le développement des secteurs dont elle a la maîtrise foncière et différer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs non encore reliés au réseau d'assainissement collectif, notamment celles situées en extension du bourg.

#### 2.1.4 – Impact sur l'activité agricole

La Surface Agricole Utile représente 5 855 ha soit 66 % de la surface de la commune. Il y a 73 exploitations sur la commune.

Le projet de PLU affirme un objectif fort de préservation du capital agricole et de lutte contre le mitage des espaces ruraux. L'agriculture est qualifiée d'enjeu structurant et de composante essentielle du paysage dans le rapport de présentation.

Toutefois, l'absence de diagnostic agricole détaillé joint au projet de PLU ne permet pas d'évaluer son impact sur l'activité agricole.

### 2.2 – Les orientations d'aménagement et de programmation

#### 2.2.1 – L'OAP thématique

Le projet de PLU présente une OAP thématique portant sur la trame verte et bleue. Celle-ci traite des corridors écologiques, des espaces boisés et des réservoirs de biodiversité, du bocage et de la gestion de l'éclairage.

#### 2.2.2 – Les OAP de secteurs d'habitat

L'OAP 1 porte sur le secteur Centre-Est et concerne trois zones situées dans le bourg de Poullaouen :

**– le secteur de Justicou est prévu à échéance 0-5 ans. Une partie du secteur est classé 1AUh,**

Le tracé sur la carte en page 20 du document relatif aux OAP ne correspond pas à celui du règlement graphique ni à celui figurant pas 13 du même document.

Le document indique une surface de 0,26 ha et la construction future de 4 logements, or le texte relatif à l'organisation parcellaire mentionne une quinzaine de logements.

**– le secteur de Fréau devra prévoir un échancier à l'urbanisation,**

**– l'ouverture à l'urbanisation de la franche Est est prévue à échéance 10-15 ans,**

Le tracé sur la carte en page 21 du document relatif aux OAP ne correspond pas à celui du règlement graphique ni à celui figurant pas 13 du même document.

La seconde OAP porte sur le secteur Centre-ouest du bourg de Poullaouen et concerne deux zones :

**– le secteur Le Goffic : l'urbanisation est prévue à échéance de 5-10 ans.** Le secteur recouvre 0,26 ha. L'OAP prévoit la création de 7 à 8 logements.

**– le secteur de Botrel : l'urbanisation est prévue à échéance 10-15 ans.** Le secteur recouvre 1,28 ha. L'OAP prévoit la construction de 22 logements.

Globalement, les OAP sont trop succinctes. Il conviendra de les compléter pour intégrer les spécificités de chaque secteur, et de permettre une bonne intégration de ces futurs aménagements au sein de l'enveloppe du bourg. Des densités minimales devront être prévues pour chaque OAP en compatibilité avec le SCoT.

La préservation des boisements sur la hauteur du bourg (secteur Justicou) devra être envisagée afin de ne pas nuire à l'infiltration des eaux de pluies dans le sol. De même, la préservation des cônes de vues sur les paysages devra être développée et précisée.

Enfin, il sera nécessaire d'harmoniser les tracés des zones concernées par les OAP dans les différents documents.

### **2.3 – Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité**

#### **2.3.1 – Assainissement des eaux usées**

Après analyse, le projet de PLU n'appelle pas d'observation particulière.

Le système d'épuration du bourg, bien que non-conforme (cf. en annexe, non-conformité liée à une absence de transmission de données de déversements sur le réseau), ne justifie pas une quelconque limitation des raccordements. En outre, la Police de l'eau n'a pas connaissance de dysfonctionnements de la station d'épuration de la zone d'activité du Vieux Tronc.

Par ailleurs, le projet de règlement écrit reprend globalement les grands principes des recommandations CAMAB pour la préservation et la restauration des cours d'eau et des zones humides.

#### **2.3.3 – Gestion des eaux pluviales**

La commune de Poullaouen ne dispose pas de schéma directeur ou de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Dans le cadre de la révision de son PLU, il aurait été opportun de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales.

Les orientations d'aménagement et de programmation devraient être complétées pour intégrer des modalités de gestion des eaux pluviales (réseau de noues, ouvrage de rétention, etc) adaptés à chaque projet. Et le règlement écrit pourrait relayer des dispositions en matière de récupération et de réutilisation des eaux pluviales.

#### **2.3.4 – Biodiversité et milieux naturels**

Le projet de PLU reprend des mesures « habituelles » de préservation de composantes des continuités écologiques : cours d'eau, zones humides, bocage, espaces boisés...

La commune fait le choix d'anticiper la prochaine phase du ZAN en identifiant les espaces de renaturation même si ces derniers n'ont pour l'instant qu'une valeur symbolique. Ainsi, le PLU prévoit deux types d'espaces à renaturer :

- Des espaces agricoles Ar, correspondant à d'anciens bâtiments agricoles délaissés ; et couvrant une surface de 2,195 ha
- un espace naturel Nr, correspondant à l'emprise de l'ancienne usine Marine Harvest en bordure de l'Aulne et couvrant une surface de 5,638 ha.

**Si les objectifs et les secteurs de renaturation sont identifiés dans le projet de PLU, les projets concrets de renaturalisation et l'échéancier ne sont pas explicités.**

### **2.4 – Prévention des risques et nuisances**

#### **2.4.1- Concernant les risques naturels**

##### **Le risque inondation :**

Un extrait de l'Atlas des Zones Inondables de l'Aulne est inséré dans le rapport de présentation, sans expliciter le rôle de ses cartes. Ces cartes constituent une information de connaissance d'un risque d'inondation qui doit permettre d'évaluer un potentiel risque d'inondation.

Le changement de destination n°7 est situé à proximité d'un lit majeur de la rivière. De ce fait, il peut être concerné par ces zones inondables. Il s'agit d'une simple connaissance du risque qui doit permettre de rendre résilient un potentiel projet ou de l'interdire en fonction du risque représenté. Il n'apparaît donc pas opportun d'autoriser un changement de destination compte tenu de la proximité d'une zone humide et des zones inondables

#### Le risque radon :

Il conviendra d'annexer l'arrêté **DDRM 2026 - arrêté préfectoral N°29-2026-01-07-00004** qui donne des informations et recommandations sanitaires complètes sur le risque radon, afin d'informer au mieux les habitants.

#### 2.4.2 – Le risque minier

La commune est concernée par le risque minier. Le rapport de présentation traite ce sujet dans un paragraphe consacré aux risques naturels.

#### 2.4.3 – Le risque incendie

Depuis le 30 mai 2025, l'ensemble des massifs forestiers d'un seul tenant de plus de 4 ha situés sur la commune de Locmaria-Berrien sont classés à risques d'incendie au titre de l'article L132-1 du Code forestier (*arrêté du 20 mai 2025 modifiant l'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L132-1 et L133-1 du Code forestier – NOR : TECT2508129A*).

En conséquence pour limiter la propagation du feu, des Obligations légales de débroussaillage (OLD), dont les modalités seront décrites par un arrêté préfectoral dont la parution est imminente, s'appliqueront sur ces massifs forestiers.

Pour mieux informer les particuliers des obligations de débroussaillage qui leur incombent, le législateur dans sa loi du 10 juillet 2023, précise à l'article L131-16-1 du Code forestier que : « **les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé résultant du présent titre sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale** ».

### 2.5 – Mobilités et développement durable

En tant qu'EPCI non obligé (moins de 20 000 habitants), Poher Communauté n'a pas élaboré de Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) volontaire. Néanmoins, l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme prévoit que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit viser notamment à atteindre « la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

Les mobilités ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU dès le PADD, en particulier les déplacements cyclables, notamment sous l'angle touristique. Cette prise en compte des mobilités alternatives à la voiture en matière touristique s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT du Pays COB.

Si l'absence de schéma vélo communautaire est un frein, la réalisation du PLU communal a permis de conforter la prise de conscience de l'importance d'un réseau maillé de liaisons actives sécurisées, actée dans le PADD et le rapport de présentation.

Néanmoins, afin de rendre cet objectif pleinement opérationnel et d'en garantir une mise en œuvre la plus rapide possible, le PLU aurait dû permettre d'engager une réflexion plus ciblée, sur les axes les plus pertinents (identification des pôles générateurs de déplacements, y compris en dehors de la commune) et les aménagements à réaliser (apaisements des vitesses, sécurisation des

déplacements...). La même démarche aurait gagné à être menée pour les déplacements piétons, la commune ayant toute latitude pour conforter et sécuriser cette pratique.

Aucun point d'appariement à fins de covoiturage n'est répertorié sur la commune, quand les flux domicile-travail montrent qu'un potentiel existe. Sur plus de 460 actifs recensés sur Poullaouen, 174 travaillent sur Carhaix, donnant à penser que des regroupements de trajets sont possibles. Si la mise en place de transports collectifs (TC) n'est pas adaptée à la faiblesse des flux et à l'urbanisation diffuse, le covoiturage est une solution, et le PLU aurait pu être l'occasion de réfléchir aux lieux d'appariement les plus adéquats, comme le préconise le SCoT. Ces lieux auraient pu y être cartographiés.

Le PLU de Poullaouen doit s'inscrire dans la trajectoire du SCoT du Pays COB, qui a défini des prescriptions en matière de transition énergétique, visant à améliorer la performance énergétique du bâti et à accompagner la production des EnR. Pourtant ces sujets sont **absents du PLU arrêté**.

Le DOO pose une prescription générale, indiquant que les « **documents d'urbanisme devront déterminer les règles en faveur des économies d'énergies et de la production d'énergies renouvelables et de leur utilisation, applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble, aux équipements publics, et à toute construction** ». En l'absence de règle de ce type, la PLU arrêté n'est pas conforme au SCoT. Le PLU pourrait se saisir des exemples mentionnés dans le SCoT (bâtiments passifs, matériaux biosourcés, conception bioclimatique, assujettissement des projets à de l'autoconsommation en fonction de leur surface, objectifs de performance énergétique pour le neuf ou les réhabilitations...).

## **2.6 – Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine**

### **2.6.1 – Patrimoine paysager et bâti**

Conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLU a identifié des éléments de paysage et assure la protection des éléments naturels à protéger : boisements, haies, talus et arbres remarquables et cône de vue.

Toutefois, les OAP portant sur le bourg de Poullaouen pourraient être plus prescriptives quant à la qualité architecturale et l'intégration paysagère de futures constructions.

De même, au vu de l'architecture traditionnelle omniprésente dans le bourg de Locmaria-Berrien, des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit ou par le biais d'une OAP permettraient de conserver ce caractère architectural marquant.

### **2.6.2 - Massifs forestiers et EBC**

Le rapport de présentation précise qu'en zone N, « seules les extensions de bâtiments existants et créations d'annexes sont autorisées ». Il est évoqué plus haut que la zone N concerne entre autres des secteurs où il y a de l'exploitation forestière. **Il convient donc d'y autoriser la création de bâtiments et d'aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.**

Dans le règlement écrit, la sous-destination « exploitation forestière », comprenant par exemple les plateformes de stockage de bois ou encore les hangars pour le matériel forestier, n'est pas mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises en zone N. **Selon l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme, le règlement doit autoriser en zone N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.**