

Arrêté N° du 23 avril 2026

De M. Le Maire de Poullaouen

ENQUÊTE PUBLIQUE
portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de POULLAOUEN

Enquête N° E260060 /35

19 mai 2026 – 19 juin 2026

PARTIE 2

CONCLUSIONS ET AVIS

Table des matières

1	RAPPELS : OBJET, DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1.1	Objet et enjeux de l'enquête publique	3
1.2	Déroulement de l'enquête	3
1.3	Bilan de l'enquête.....	4
2	APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE	5
2.1	Synthèse générale	5
2.2	Dossier d'enquête	6
2.3	Règlement graphique	7
2.4	Friche Marine Harvest, moulin Conval	9
2.5	Règlement écrit	12
2.6	Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
2.7	Logements	16
2.8	Gestion des eaux usées	17
2.9	Gestion des eaux pluviales	18
2.10	Zones d'Accélération des Energies Renouvelables	19
2.11	Qualité des zones Ui et Ae.....	20
2.12	Trame Verte et Bleue	21
2.13	Mobilités douces	22
2.14	Divers.....	23
3	CONCLUSIONS ET AVIS	24
3.1	Propos liminaire	24
3.2	Développement.....	25
3.3	Synthèse	32

1 RAPPELS : OBJET, DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Objet et enjeux de l'enquête publique

La présente enquête porte sur la révision du PLU de Poullaouen.

Ce projet de révision a pour objectifs principaux :

- le développement harmonieux et équilibré de la commune en encourageant une stabilité, voire une progression démographique tout en garantissant la mixité sociale ;
- la densification urbaine et la maîtrise d'un développement qualitatif ;
- d'intégrer les documents supra-communaux (SCoT du Pays COB, PLH de Poher communauté, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE de l'Aulne, SRCE Bretagne) ;
- d'intégrer les dispositions des lois Grenelle, ALUR (Accès au logement et à un urbanisme rénové) et LAAF (Agriculture, Alimentation et Forêt) ;
- de préserver l'activité agricole en limitant l'étalement urbain ;
- de favoriser le développement des activités économiques, l'optimisation des déplacements et la création de liaisons douces ;
- de mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti, naturel et paysager.

1.2 Déroulement de l'enquête

Par courriers, enregistrés au greffe du tribunal administratif de Rennes les 09 et 10 avril 2026, M. le Maire de Poullaouen a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur la **révision générale du PLU** de la commune de Poullaouen.

M. le Président du tribunal administratif a désigné, par ordonnance du 15 avril 2026, M. Jean-Luc ESCANDE en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté de M. le Maire de Poullaouen portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU a été pris le 23 avril 2026.

Il précisait que l'enquête se déroulait du 19 mai 2026 à 09h00 au 19 juin 2026 à 17h30, soit pendant 31 jours consécutifs. Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Poullaouen.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 séances de permanence, il y a reçu **14 personnes**.

<i>Dates</i>	<i>Lieu</i>	<i>Matin</i>	<i>Après midi</i>	<i>Nombre de personnes reçues</i>
19 mai 2026	Mairie de Poullaouen	09h00 – 12h00		1
04 juin 2026	Mairie de Locmaria-Berrien		13h30 – 17h30	6
19 juin 2026	Mairie de Poullaouen		13h30 – 17h30	7
TOTAL				14

1.3 Bilan de l'enquête

L'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de la commune de Poullaouen a donné lieu à **3 contributions orales uniquement et 11 contributions écrites** qui se répartissent de la façon suivante :

- 4 contributions consignées sur le registre de la mairie de Poullaouen, POULLAOUEN 1 à POULLAOUEN 4.
- 3 contributions consignées sur le registre de la mairie annexe de Locmaria-Berrien, LOCMARIA 1 à LOCMARIA 3.
- 3 courriels M1 à M3
- 1 courrier, C 1.

Il n'y a pas eu de contributions parvenues hors délais.

Chaque contribution a été examinée par le commissaire enquêteur
Les 14 contributions ont été ventilées en 19 observations.

A partir des observations recueillies et des avis émis lors de la consultation administrative, le commissaire enquêteur a effectué une synthèse thématique et, si nécessaire, a posé des questions.

2 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

2.1 Synthèse générale

Les personnes qui ont participé à l'enquête publique ne se sont généralement pas exprimées sur le projet de PLU dans sa globalité.

Tout en prenant des informations personnalisées sur les diverses dispositions et possibilités, notamment en matière de constructibilité, elles ont eu à cœur cependant, pour un certain nombre d'entre elles, de mettre en avant leur souci du bon développement de la commune qui passe par le maintien de la population, des services, de l'emploi et de l'agriculture.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il y a une volonté indéniable au sein d'une partie de la population mais aussi chez les élus, de voir la commune s'inscrire dans une perspective de stabilisation du nombre d'habitants. Tous sont conscients de cette nécessité.

Poullaouen dispose en retour d'atouts à offrir, en matière de qualité de vie, qui justifient cette ambition très raisonnable de stabilisation de la population. Il y a en effet une taille critique minimale pour les communes rurales en dessous de laquelle les services publics et privés disparaissent.

2.2 Dossier d'enquête

Les 2 observations recueillies sur cette thématique concernent des manques.

Il s'agit de **l'absence du plan de la mine de Locmaria-Berrien**, le plan de la mine de Poullaouen figure bien dans les annexes.

Il s'agit aussi des **manoirs qui figurent au titre du patrimoine bâti en page 37 du Rapport de présentation mais qui ne figurent pas dans la sélection en page suivante** sur la carte et sur le cartouche. Le manoir de Lallunec a été mentionné au cours de l'enquête publique mais il en va de même pour les manoirs de Kerbizien, du Tymeur ainsi que d'une partie des 9 moulins mentionnés en page 37.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Plan de la mine de Locmaria-Berrien : les plans de la mine de Locmaria ne sont pas publics pour des raisons de sécurité sanitaire

Manoirs qui figurent au titre du patrimoine bâti : il s'agit d'un oubli ou d'une erreur de retranscription sur la carte. Suite donnée : ajout des manoirs cités sur le règlement graphique.

Appréciations du commissaire enquêteur

Plan de la mine de Locmaria-Berrien : le commissaire enquêteur prend acte, il n'y a pas de plus-value à annexer au PLU de tels plans à condition, mais cela est bien le cas, que les parcelles en surface, au-dessus des galeries, ne soient pas constructibles.

Manoirs : le commissaire enquêteur agréé l'ajout des manoirs au règlement graphique. Cette liste du patrimoine bâti de la commune, est d'autant plus importante à compléter, qu'un article du règlement en page 35, autorise l'extension des bâtiments d'habitation à caractère patrimonial (les manoirs), en zone A, sans surface maximale (d'extension).

2.3 Règlement graphique

Cette thématique a fait l'objet de 6 observations.

Deux résidentes de Locmaria-Berrien se sont félicitées des possibilités résiduelles de nouvelles constructions dans le bourg. Une autre personne s'est enquis de ces possibilités ainsi que du règlement applicable au hameau de Toull Sabl.

Une observation concerne une probable erreur matérielle sur la **localisation exacte d'un four à pain sur la parcelle XC 72** qu'il convient de rectifier.

Sur le bourg de Poullaouen, 2 contributeurs demandent de **conserver en espace vert le petit terrain du secteur Fréau**, très utilisé pour la promenade des animaux et cheminement pour se rendre à l'épicerie et à la bibliothèque. Ils précisent que ce terrain serait idéal également pour des plantations ou pour un jardin partagé.

Une contributrice signale que la **parcelle C680 à Kersaliou-Lann** figure au PLU actuel avec un zonage A. Cette parcelle a été plantée d'arbres il y a environ une dizaine d'années. « **Elle aurait dû rester une parcelle agricole et ne pas devenir un boisement à protéger** ».

Question du commissaire enquêteur

La chambre d'agriculture estime que **les secteurs Ar**, créés par anticipation du ZAN, dans un but de compensation des extensions urbaines va à l'encontre de l'orientation III.D du PADD car ces espaces peuvent potentiellement être réhabilités et les emprises peuvent valoriser les parcelles agricoles avoisinantes.

Vous avez fait savoir que « le maintien de certaines friches agricoles est en question suite aux retours de la chambre d'agriculture ».

Allez-vous maintenir les 4 secteurs de friches agricoles en Ar ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Localisation exacte d'un four à pain : il s'agit d'un oubli ou d'une erreur de retranscription sur la carte. Suite donnée : correction de la localisation du four à pain.

Petit terrain du secteur Fréau : la commune ne souhaite pas retirer cet espace des OAP. Elle garde ce potentiel foncier car sa localisation proche des commodités est un atout de taille. Le principe du cheminement sera maintenu afin de faciliter l'accès à l'épicerie et bibliothèque.

Parcelle C680 à Kersaliou-Lann : la demande sera prise en compte afin de pouvoir réhabiliter le caractère agricole de cette parcelle si nécessaire. Suite donnée : la prescription de protection des

boisements sera retirée mais le maintien de la protection des bocages autour de la parcelle sera maintenu.

Secteurs Ar : les élus estiment que cette compensation doit se faire au bénéfice de l'activité agricole. Suite donnée : les secteurs seront maintenus, la rédaction du règlement écrit sera revue afin de favoriser la compensation au bénéfice de l'activité agricole.

Appréciations du commissaire enquêteur

Secteur Fréau : même si je comprends la demande des riverains, il ne me paraît pas souhaitable de conserver ce secteur en espace vert. L'OAP est justifiée. Sa localisation est remarquable, proche de l'épicerie, de l'école, de la bibliothèque, du notaire. Le secteur pourrait faire l'objet d'une opération d'ensemble pour construire une résidence « autonomie », annexe de l'EHPAD de Huelgoat.

Parcelle C680 à Kersaliou-Lann : le commissaire enquêteur agréé la suite donnée.

Secteurs Ar : le compromis décidé, maintien de ces friches en secteurs à renaturer et compensation exclusive au profit de l'activité agricole, constitue une décision logique.

2.4 Friche Marine Harvest, moulin Conval

Le devenir de cette friche a fait l'objet de 5 observations. Cette thématique qui aurait pu être incluse à la fois dans la thématique précédente (règlement graphique) ou bien dans une thématique économique, a fait l'objet, au sein du document de synthèse des observations, d'un traitement spécifique.

Il est demandé par la société Chevance and Co et son conseil, un reclassement de la friche Marine Harvest.

Ils considèrent que le classement en zone Nr est inapproprié en raison de :

- **l'intérêt général de maintenir le site en activité.** L'intérêt de la commune comme celui du territoire est la reconversion du site plutôt que son gel définitif ;
- **l'existence d'un repreneur sérieux,** la société Bati-Éco-Concept, qui prévoit la réhabilitation du bâti, la création d'espaces de stockage frigorifique et sec ainsi que de bureaux, et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ;
- **la cession du site qui est en cours de finalisation,** les notaires du vendeur (la société Chevance and Co), et de l'acquéreur sont en contact ;
- **l'existence d'un projet de reprise, sobre et vertueux,** sans artificialisation nouvelle ;
- **l'historique industriel du site,** dont la création remonte à 1967, avec à sa tête Pierre Chevance qui était un homme connu et respecté pour avoir bâti l'une des activités les plus importantes de la région : jusqu'à un millier de personnes employées en haute saison, et entre cinq cents et sept cents salariés tout au long de l'année ;
- **l'atteinte des objectifs de la loi ZAN sans le classement en Nr des parcelles de Marine Harvest ;** l'objectif de consommation d'espaces naturels/agricoles de 2,4 ha pour les années à venir équivaut à une réduction du rythme de consommation d'ENAF de – 75% (plus ambitieux que les – 50% fixés par le législateur) ;
- **la contradiction du zonage Nr envisagé avec le SCoT** du Pays Centre Ouest Bretagne qui privilégie le développement des activités économiques dans les secteurs existants. Le site est actuellement urbanisé et desservi par un axe structurant et peut encore contribuer au développement des activités économiques et industrielles ;
- **l'avis tranché de la CCI qui pousse à l'abandon du zonage Nr du site ;**
- **la possibilité de faire autrement et de créer un STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) afin de permettre la mutation de l'ancien site de MARINE HARVEST (dans son enveloppe existante), tout en assurant la préservation de la nature environnante afin de concilier les objectifs du SCoT (développement des activités économiques dans les sites existants) et le souhait des auteurs du PLU de préserver les espaces naturels.

Questions du commissaire enquêteur

Sur la base du PLU en vigueur, quels seraient les attendus nécessaires et la date limite pour une reprise du site par la société Bati-Éco-Concept ?

Quelles suites allez-vous donner à cette demande de modification de zonage du site ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'abandon et les nombreuses tentatives de reprise de ce lieu témoignent des obstacles à la réouverture du site. Situé le long d'un corridor écologique majeur, la renaturation semble la voie la plus évidente, surtout dans un contexte de compensation de l'artificialisation. Des aides de l'Etat (fond vert) ont notamment pour but de remplir ces objectifs. Suite donnée : maintien du zonage Nr.

Attendus nécessaires, date limite : la commune offre l'opportunité au porteur de projet de déposer une demande pour son projet. Celui-ci devra tout logiquement respecter les règles d'urbanisme encore en vigueur et être compatible avec les orientations des documents supra-communaux.

Suites données à la demande de modification de zonage du site : la commune maintient son souhait d'un zonage Nr sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant le devenir du site du moulin Conval, le maître d'ouvrage a maintenu une position équilibrée. Le zonage Nr est certes confirmé mais la municipalité s'est dite prête à accompagner un projet de reprise, pour peu qu'il soit déposé en bonne et due forme, et dans le temps imparti.

Il est vrai que l'Etat n'a pas ménagé ses efforts depuis 2014 pour trouver, sans succès, un repreneur et un avenir industriel pérenne au site.

Depuis qu'elle est devenue propriétaire du site il y a 4 ans, M^{me} Lucile Paul Chevance, reconnaît que ses prospections n'ont pas non plus été couronnées de succès.

Le délai accordé par le maître d'ouvrage, qui n'est autre que la date d'approbation du nouveau PLU, me paraît logique et, au vu des documents fournis au cours de l'enquête sur l'avancement du projet de reprise, compatible avec les délais nécessaires au dépôt des documents d'urbanisme demandés.

Le repreneur, lui-même, dans un courriel adressé au commissaire enquêteur le 04 juillet 2026, hors délai d'enquête, annonce le dépôt de la déclaration préalable début septembre 2026 pour tenir compte du niveau de précision attendu et du calendrier estival des bureaux d'étude.

J'estime que :

- ***l'annonce récente de l'arrivée d'un repreneur sérieux ne change pas fondamentalement la donne, étant entendu que la commune offre toujours l'opportunité au pétitionnaire de déposer une demande pour son projet ;***
- ***le repreneur et le vendeur bénéficient d'un délai certes réduit mais suffisant pour prendre date et déposer les pièces attendues avant l'approbation du nouveau document d'urbanisme ; le transfert de propriété qui peut aussi prendre du temps, ne constitue pas une condition préalable à la déclaration de travaux ;***
- ***du point de vue de la préservation de la biodiversité et de l'environnement, l'identification en secteur de renaturation de cette friche industrielle sise en plein cœur de la vallée de l'Aulne et au plus près du cours d'eau, paraît particulièrement pertinente ;***
- ***dans un contexte à venir de compensation de l'artificialisation, le zonage Nr du site semble la voie la plus raisonnable et la plus évidente.***

Pour les raisons mentionnées supra, j'approuve le maintien du site en zonage Nr.

2.5 Règlement écrit

2.5.1 Règlement écrit, zone A

Cette sous-thématique n'a pas fait l'objet d'observations de la part du public.

Question du commissaire enquêteur

Dans votre réponse aux avis des PPA, vous restez évasifs en annonçant que des « précisions pourront être apportées aux règles concernant le **logement de fonction et le local de permanence** nécessaire à la présence journalière en l'encadrant par rapport au logement des exploitants ».

Allez-vous donner satisfaction sur ces points à la chambre d'agriculture ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La rédaction de la chambre d'agriculture pourra être reprise (notion de dérogation) bien que le contenu du règlement semble en phase avec cette demande. Suite donnée : modification du règlement écrit

2.5.2 Constructibilité, zone A

Un déposant, exploitant agricole en retraite, souhaite que sa petite fille, actuelle chef de son exploitation, puisse construire **une maison d'habitation sur le hameau de Rosquijeu**, construction qui sera suivie par la construction de bâtiment(s) agricole(s) et du transfert du siège de l'exploitation.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La commune n'est pas compétente sur cette demande qui relève d'une validation en amont de la chambre d'agriculture et, in fine de la CDPENAF.

2.5.3 Secteurs de renaturation, zone A

Cette sous-thématique n'a pas fait l'objet d'observations de la part du public.

Question du commissaire enquêteur

Si ces **zonages Ar** sont maintenus (cf question en page 7), la chambre d'agriculture demande que le potentiel constructible lié à cette compensation future soit prioritairement affecté à l'activité agricole.

Vous avez fait savoir que « le maintien de certaines friches est en question suite aux retours de la chambre d'agriculture ».

Dans le cas du maintien des zonages Ar, allez-vous compléter le règlement écrit dans le sens de la demande de la chambre d'agriculture ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Secteurs Ar : les élus estiment que cette compensation doit se faire au bénéfice de l'activité agricole. Suite donnée : les secteurs seront maintenus, la rédaction du règlement écrit sera revue afin de favoriser la compensation au bénéfice de l'activité agricole.

Appréciations du commissaire enquêteur

Logement de fonction et local de permanence : la rédaction initiale me semble effectivement en phase avec la charte de la chambre d'agriculture hormis le fait qu'elle ne mentionne pas les cas de plus en plus fréquents de formes sociétaires à plusieurs associés qu'il faut prévoir pour permettre les logements de fonction nécessaires. Concernant les locaux de permanence, les précisions demandées par la chambre (la surface de plancher devra être limitée à 35 m², il peut se cumuler à un logement professionnel agricole, il ne peut se substituer ou se transformer en logement professionnel agricole) me paraissent également importantes à ajouter.

Maison d'habitation sur le hameau de Rosquijeau : cette demande est liée à la remarque de la chambre d'agriculture. La commune rappelle les règles et ne peut pas répondre différemment.

Secteurs Ar : cf para 2.3, le compromis, maintien de ces friches en secteurs à renaturer et compensation exclusive au profit de l'activité agricole, constitue une décision logique

2.6 Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.6.1 OAP spécifique pour le bourg de Locmaria Berrien

Appréciation du commissaire enquêteur

Afin de favoriser la protection de l'architecture traditionnelle omniprésente dans le bourg de Locmaria-Berrien, les services de l'Etat ont suggéré soit une OAP thématique, soit des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit.

Au cours de l'enquête publique j'ai, à 2 reprises, ressenti une petite frustration chez des résidents très attachés à Locmaria Berrien.

Je considère que le projet de document d'urbanisme n'a pas négligé Locmaria Berrien. Le bourg est en zone Uhb et le tracé de l'enveloppe du bourg autorise quelques constructions en « périphérie ».

Il m'a semblé toutefois que l'ancienne commune ait été un peu oubliée du projet de PLU révisé.

L'établissement du premier document d'urbanisme de la commune fusionnée, aurait pu constituer une occasion privilégiée pour valoriser autant que faire se peut cette ancienne commune de caractère, ancienne commune du Parc Naturel Régional d'Armorique, classification perdue (nouvelle charte du PNRA en cours d'approbation) en raison de la fusion avec Poullaouen.

In fine, il s'agit de rééquilibrer quelque peu dans le nouveau PLU, la prééminence du Poullaouen historique sur la partie Locmaria Berrien, trop réduite à la portion congrue.

Ce rééquilibrage doit passer par la création d'une OAP thématique visant la préservation de la qualité architecturale du bourg de Locmaria Berrien. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

2.6.2 OAP Fréau

Un couple de déposants estime qu'il semble **déraisonnable d'envisager la construction de 7 logements sur le terrain prévu** : « il vaudrait mieux privilégier les constructions sur des terrains plus grands comme Justicou ».

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La commune garde ce potentiel foncier car sa localisation proche des commodités est un atout de taille. Le principe du cheminement sera maintenu afin de faciliter l'accès à l'épicerie et la bibliothèque.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cf para 2.3, même si je comprends la demande des riverains, il ne me paraît pas souhaitable de conserver ce secteur en espace vert. L'OAP est justifiée. Sa localisation est remarquable, proche de l'épicerie, de l'école, de la bibliothèque, du notaire. Le secteur pourrait faire l'objet d'une opération d'ensemble pour construire une résidence « autonomie », annexe de l'EHPAD de Huelgoat.

2.6.3 OAP Botrel

Il n'y a pas eu d'observations sur cette sous-thématique.

Question du commissaire enquêteur

Vous avez mentionné dans une « note complémentaire relative aux capacités de densification et à la trajectoire ZAN », que le secteur Botrel était retiré du potentiel de production de logements.

Pouvez-vous confirmer ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Oui, le secteur Botrel sera bien retiré du potentiel constructible. Suite donnée : modification du règlement graphique.

Appréciation du commissaire enquêteur

La pertinence de l'existence de ce secteur a également été interrogée par les services de l'Etat. J'approuve le retrait de l'OAP Botrel des secteurs à urbaniser. Compte-tenu de la disponibilité foncière partielle de ce secteur, la commune avait d'elle-même prévu une urbanisation à long terme.

2.6.4 OAP Frange Est

Il n'y a pas eu d'observations sur cette sous-thématique.

Question du commissaire enquêteur

Quel est le devenir de cette OAP ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Cette partie des OAP sera aussi retirée et les parcelles concernées reclassées. Suite donnée : modification des OAP et du règlement graphique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur agréé ce choix. Il rappelle cependant que l'OAP Frange Est n'était pas une OAP superflue, car elle avait le mérite de compléter l'urbanisation et d'homogénéiser l'axe important de la voie romaine.

2.7 Logements

Cette thématique n’a fait l’objet d’aucune observation lors de l’enquête publique.

Questions du commissaire enquêteur

Pourquoi avoir fixé le taux de logements sociaux à 15% (OAP Botrel et Justicou) ?

Mémoire en réponse du maître d’ouvrage

La commune a des difficultés à faire venir les bailleurs sociaux sur son territoire. Aussi le taux d'obligation de logement sociaux et visé à 15 % pour ne pas contraindre les projets.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte et approuve.

Ce point illustre la spécificité et les difficultés du contexte rural.

Il s’agit dès lors de reconnaître la nécessité d’un règlement adapté aux petites communes.

2.8 Gestion des eaux usées

Une personne, résidente du hameau de la Vieille Mine, a demandé quel était le **calendrier prévu pour le raccordement du hameau de la Vieille Mine à la station d'épuration.**

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La question est hors sujet par rapport à la révision PLU. La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées devra néanmoins être terminée pour l'intégrer pleinement aux annexes du PLU mais ces deux procédures sont in fine, indépendantes.

Question du commissaire enquêteur

Y a-t-il encore un projet d'assainissement collectif pour le bourg de Locmaria Berrien ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Non, le réseau d'assainissement n'existe pas sur le bourg. Seul le secteur en aval de la Gare bénéficie de canalisations mais sans projet de STEP.

Appréciations du commissaire enquêteur

Raccordement des eaux usées du hameau de la Vieille Mine : je rejoins en partie seulement l'avis du maître d'ouvrage sur le caractère hors sujet de la gestion des eaux usées. Ce point fait écho à une remarque des services de l'Etat (para suivant 2.9) sur le schéma des eaux pluviales.

Si je comprends la position du maître d'ouvrage (point hors sujet), je considère qu'il eût été néanmoins intéressant de profiter de la révision du PLU pour valider un schéma rénové des EU. A priori, le raccordement du hameau de la Vieille Mine aurait constitué la principale modification à valider. Selon le déposant que j'ai rencontré, la situation actuelle du hameau vis-à-vis de l'assainissement n'est plus satisfaisante.

Réseau des eaux usées au bourg de Locmaria Berrien : le commissaire enquêteur prend note.

2.9 Gestion des eaux pluviales

Cette thématique n'a pas fait l'objet d'observations.

Question du commissaire enquêteur

Pour les services de l'Etat, il aurait été opportun de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales.

Pour quelle raison ne pas avoir réalisé un tel schéma ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le bourg de Poullaouen est situé sur un point haut. Le drainage des eaux de pluie se fait sans problème apparent et de manière équilibrée. La faible urbanisation programmée à l'avenir ne devrait pas être de nature à augmenter les écoulements.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur agréé. Cette explication pourrait faire l'objet d'une insertion dans le document d'urbanisme.

2.10 Zones d'Accélération des Energies Renouvelables

Il n'y a pas eu d'observations relatives au développement des énergies renouvelables.

Questions du commissaire enquêteur

Le règlement graphique ne comporte pas de zones d'accélération des énergies renouvelables.

Est-ce que la commune a fait remonter ce type de zones ?

Quels sont les éventuels secteurs identifiés ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Aucune ZAE nR n'a été identifiée sur la commune.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'absence de ZAE nR. J'ai par ailleurs été informé de l'existence d'un projet éolien sur la commune.

Concernant la transition énergétique en général, il apparaît que les prescriptions du PLU méritent d'être étoffées.

Sur ce sujet, les services de l'Etat ont estimé que le PLU ne prescrivait pas de règles relatives à l'amélioration de la performance énergétique du bâti, à la production d'énergies renouvelables et à leur utilisation, applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble, aux équipements publics, ainsi qu'à toute construction.

Effectivement, hormis la possibilité de construire dans l'ensemble des zones N et A des équipements et ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que des installations de production d'énergie, même si plusieurs éléments liés à la transition énergétique figurent dans le rapport de présentation, ces éléments ne sont que peu ou pas repris dans le règlement ou les OAP.

Je rejoins cependant l'avis du maître d'ouvrage qui considère que les dispositions de la Réglementation Environnementale 2020 semblent largement suffisantes pour des enjeux qu'il considère très locaux.

Nonobstant, j'estime que quelques ajouts au document s'avèrent quand même nécessaires. Le commissaire enquêteur n'a pas vocation à refaire le projet mais il considère que le PLU pourrait se saisir des exemples mentionnés dans le DOO du SCoT, notamment pour d'éventuels projets d'envergure. C'est cette notion de seuil de surface à partir duquel des règles afférentes à la transition énergétique doivent être mises en oeuvre qui est, pour moi, la notion clé pour se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays COB, qui par ailleurs, demande aux documents d'urbanisme de déterminer les règles qui s'appliquent.

Ce point fera l'objet d'une recommandation

2.11 Qualité des zones Ui et Ae

Cette thématique n’a pas été abordée au cours de l’enquête publique.

Question du commissaire enquêteur

D’après le SCoT, le rapport de présentation manque d’éléments sur la qualité des zones d’activités et les enjeux liés.

Vous avez répondu « dont acte ».

Allez-vous compléter le rapport de présentation sur la thématique ?

Mémoire en réponse du maître d’ouvrage

Quelques éléments de règlement et d’OAP visant à améliorer la qualité des zones d’activités seront ajoutées dans la version d’approbation du document.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve.

2.12 Trame Verte et Bleue

Il n'y a pas eu d'observations relatives à cette thématique.

Question du commissaire enquêteur

Le SCoT du Pays COB considère que le projet identifie et protège les espaces et éléments constitutifs des réservoirs de biodiversité réglementaires et complémentaires, mais qu'il ne préserve pas suffisamment les lisières de ces réservoirs. Le SCoT demande de compléter les dispositions pour les sous-trames humide, boisée et bocagère (Prescription 56 du SCoT).

Vous avez répondu : « des prescriptions spécifiques pourront être ajoutées ».

Quelles suites allez-vous donner à la demande du SCoT du Pays COB ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'urbanisation future de Poullaouen n'est pas localisée sur des lisières de corridor ou de réservoirs de biodiversité. Les protections édictées dans le règlement sont amplement suffisantes pour garantir la pérennité de la trame verte bleue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve.

2.13 Mobilités douces

Une observation souligne la **difficile cohabitation et des problèmes de sécurité** pour les usagers, adeptes des mobilités douces, **compte-tenu du partage des voies (rue du Fréau ou voie romaine)** avec des engins agricoles très imposants. **Les aménagements des voies doivent en tenir compte.**

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La commune a déjà programmé des travaux sur ces axes

Question du commissaire enquêteur

Pour quelle raison la véloroute V7 Carhaix/Roscoff n'est-elle pas matérialisée sur le règlement graphique dans la partie nord du territoire communal ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'un oubli. Cette prescription sera dessinée sur l'ensemble de la véloroute.

Appréciations du commissaire enquêteur

Cohabitation des vélos et tracteurs sur la rue du Fréau et la voie romaine : je me félicite des améliorations à venir.

Véloroute Carhaix/Roscoff : Poullaouen peut être considérée à juste titre comme une étape intéressante sur cette véloroute, offrant toutes facilités d'étape pour les randonneurs. Cet axe est important pour la commune. Je me félicite de la matérialisation de la VC 7 dans la partie Nord du territoire communal.

En revanche, bien que ce sujet n'ait pas été évoqué durant l'enquête publique, j'estime que le document d'urbanisme devrait encourager la pratique du covoiturage. Si la mise en place de transports collectifs n'est pas adaptée à la faiblesse des flux et à l'urbanisation diffuse, le covoiturage est une solution pour les nombreux actifs de Poullaouen (174 actifs estimés) qui travaillent sur Carhaix.

Sans aller nécessairement jusqu'à la création d'une aire dédiée à cette pratique, le PLU aurait pu être l'occasion de réfléchir aux lieux d'appariement les plus adéquats, comme le préconise le SCoT. Les places de stationnement existantes, évoquées par le maître d'ouvrage, ne me paraissent pas de nature à favoriser suffisamment la pratique.

Les lieux identifiés auraient pu être cartographiés dans le document d'urbanisme, puis matérialisés in situ.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

2.14 Divers

Une participante à l'enquête publique a regretté que le **nom de la nouvelle commune** ne soit pas « **commune de Poullaouen-Locmaria** ».

Une autre personne, souhaitait connaître le **propriétaire du chemin qui dessert la parcelle C417** à partir de la rue Ti Ker au bourg de Locmaria Berrien.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La parcelle concernée fait partie du domaine public inaliénable.

Appréciations du commissaire enquêteur

Nom de la commune nouvelle : ce sujet n'est pas aussi anecdotique qu'il n'y paraît. L'exemple de la commune nouvelle de Guerlédan, si mes informations sont exactes, montre que la création d'une commune nouvelle n'est pas une formalité. Quant à Poullaouen, il subsiste des « vestiges » du passé et quelques regrets chez certains habitants avec par exemple, deux codes postaux différents correspondant aux deux anciennes communes, ce qui est source d'erreurs.

Parcelle C417 sur Locmaria Berrien : la personne qui est venue me voir souhaitait avant tout connaître le propriétaire pour lui demander d'entretenir cette parcelle du domaine public.

3 CONCLUSIONS ET AVIS

3.1 Propos liminaire

Au cours de l'enquête publique, le maître d'ouvrage a tenu compte d'une bonne partie des différents avis des Personnes Publiques Associées.

Il s'est engagé et a répondu favorablement, dans un document intitulé « tableau de réponses aux avis des PPA », à plusieurs demandes ou observations.

Ces points sont satisfaisants. Les engagements pris doivent être suivis d'effet. Le document s'en trouvera grandement amélioré.

Ainsi :

- les fonctions et la hiérarchie des deux bourgs seront précisées dans le rapport de présentation ;
- le zonage U sera réduit en limite Est du Bourg de Poullaouen et sur Botrel, ce point a été confirmé dans le Mémoire en réponse ;
- des précisions sur la vacance seront apportées dans le rapport de présentation ;
- des prescriptions pour le périmètre des zones inondables seront ajoutées ;
- une correction sera apportée sur les commerces hors localisations préférentielles précisant que seules l'évolution de commerces existants et l'implantation de commerces complémentaires à une activité existante peuvent être envisagées.
- les corrections demandées concernant la ZAE du Vieux Tronc seront apportées ; les parcelles en bordure de la RD764 seront reclassées A ;
- les erreurs matérielles sur les bâtiments susceptibles de changer de destination seront corrigées ;
- le risque incendie sera mieux pris en compte. Le PLU comportera une annexe qui précisera les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé. Ces périmètres seront indiqués sur le document graphique ;
- En zone N, en plus des extensions de bâtiments existants et créations d'annexes, seront autorisées la création de bâtiments et les aménagements nécessaires à l'exploitation forestière ;
- l'arrêté DDRM 2026 - arrêté préfectoral N°29-2026-01-07-00004, sera annexé au PLU pour une meilleure information des habitants sur le risque radon.

3.2 Développement

Le PLU présente de nombreux points de satisfaction.

- ***Le PLU est compatible avec le SCoT du Pays Centre Ouest Bretagne***

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.

Il délimite les espaces agricoles et en assure la préservation. Il reprend les corridors écologiques identifiés sur la carte des corridors écologiques du SCoT. Les réservoirs bocagers et humides du SCoT sont également bien reproduits sur le règlement graphique.

Il est la traduction fidèle du SCoT pour la hiérarchisation des ZAE et la structuration de l'accueil des activités économiques. Il permet la maîtrise de la consommation d'espaces liée aux activités. Pour les sites isolés, il encadre l'évolution des entreprises par la délimitation de STECAL qui n'engendre pas de consommation d'espaces.

Le PLU s'inscrit dans l'objectif du SCoT de neutraliser la progression de la vacance avec la réhabilitation programmée de 15 logements sur 15 ans.

Il comprend également des dispositions qui privilégient et renforcent les centralités de la commune.

- ***Il est à la hauteur des enjeux pour l'agriculture***

Le projet de PLU préserve les conditions d'exploiter (Article A1 du Règlement), en limitant la pression foncière sur les terres agricoles, en réduisant leur consommation et en maîtrisant les conflits d'usage.

Sur la question des logements de fonction et des locaux de permanence, le maître d'ouvrage s'est engagé à transcrire les recommandations de la chambre d'agriculture.

Le règlement autorise, en zone A, l'extension des habitations existantes et la création d'annexes mais limite les extensions aux logements de plus de 60 m², dans la limite de 30 % de l'emprise existante ou 40 m² maximum. Le règlement limite également les constructions, installations et aménagements dans une limite totale de 250 m² d'emprise au sol. De même, le PLU autorise un unique STECAL occupé par un centre de vacances du CCAS pour lequel les possibilités de construction sont limitées au regard de la surface de la zone. Ces diverses autorisations n'auront qu'un impact résiduel sur les espaces agricoles.

Enfin le projet de PLU prévoit la renaturation de 3 friches agricoles mais il est précisé que la rédaction du règlement écrit sera revue afin de favoriser la compensation au bénéfice de l'activité agricole.

- ***Il accompagne le développement économique de la commune***

Le projet de PLU reprend la hiérarchisation des ZAE telle que définie par le SCoT.

Il encadre aussi l'évolution des entreprises isolées par la délimitation de STECAL qui leur permettent d'envisager des évolutions mesurées.

- ***Les aménagements cyclables et les déplacements doux sont bien pris en compte.***

La commune de Poullaouen est vaste (seconde commune du Finistère en superficie), rurale et peu dense. La voiture y est un moyen de transport incontournable. Mais le PLU n'oublie pas les déplacements doux, notamment une liaison mixte piétonne-vélos en traversée du bourg, le long de la RD 769, ainsi que la voie verte V7 reliant Carhaix à Roscoff. Par ailleurs, cette voie verte sera mieux matérialisée sur le règlement graphique sur la partie nord du territoire communal.

- ***Le PLU permet une bonne continuité des actions de structuration du territoire communal.***

Il donne les moyens au bourg de Poullaouen de jouer pleinement son rôle de pôle de proximité pour la vie locale, le lien social et l'intégration des nouveaux habitants. Les services à la population sont confortés, en particulier les services liés à la santé grâce à une structure de proximité. Il privilégie les services et équipements dans le bourg, et limite les besoins en déplacements. De manière générale, il poursuit la démarche de préservation de la qualité du cadre de vie.

- ***Le PLU est économe en Espaces Naturels Agricoles et Forestiers***

Le projet de PLU n'identifie pas de villages ou hameaux. Il ne désigne pas de changement de destination en zone naturelle ou agricole. L'ensemble des nouveaux logements programmés est localisé sur les deux bourgs de la commune. Il ne prévoit pas de consommation foncière pour les activités économiques ni pour les équipements. Les objectifs de densité sont respectés.

Il est d'autant plus économe en ENAF qu'il a été acté en cours d'enquête publique de renoncer aux OAP Botrel et Frange Est.

- ***Il affiche des objectifs de population crédibles***

Le projet de PLU porte l'ambition d'amortir la baisse de la population : la population 2026 est estimée à 1436 habitants. Le document d'urbanisme prévoit 1421 habitants en 2041. Le scénario démographique retenu dans le PADD me semble réaliste et conforme à l'évolution récente du territoire.

- ***Les objectifs de logements sont raisonnables***

En lien avec les projections de population, la prospective retenue par le projet de PLU prévoit une production de logements de 3 logements neufs/an pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants mais aussi à l'évolution de la taille des ménages qui suit l'évolution nationale. Il prévoit par ailleurs la remise sur le marché de 15 logements vacants sur 15 ans.

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.

- ***Le PLU favorise la redynamisation du centre-bourg***

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 en délimitant 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.

- ***Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) Botrel et Frange Est ont été abandonnées***

Avec cette décision, conforme aux souhaits des services de l'Etat, le maître d'ouvrage perd en souplesse foncière, en capacité d'adaptation à la demande immobilière (jugée rare et sélective) mais je considère que l'abandon de ces 2 OAP ne devrait pas empêcher la commune d'atteindre les objectifs affichés en matière de construction de logements.

- ***Les OAP sectorielles restantes sont satisfaisantes***

Une densité de 17 logements par hectare ainsi qu'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sont bien prévus. Les OAP demandent entre autres, 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.

Concernant la qualité urbaine, les OAP comportent diverses prescriptions intéressantes :

- connexions avec la trame viaire existante, continuités piétonnes ;
- limitation des mouvements de terre pour s'inscrire au mieux dans la pente ;
- sens de faîtage et orientation des constructions à visée paysagère et bioclimatique ;
- placettes paysagères.

L'OAP Justicou, la plus importante, impose une part de logements sociaux de 15%. Un autre secteur de projet, l'un des plus proches de la centralité (secteur Fréau), est par ailleurs identifié pour accueillir des logements pour personnes âgées et PMR.

- ***Une OAP thématique trame verte et bleue a été intégrée au document***

Elle permet d'identifier et de protéger les espaces et éléments constitutifs des réservoirs de biodiversité de la commune.

Elle permet également de regrouper et d'intégrer les problématiques paysagères du bocage en tenant compte de la topographie, des éléments naturels présents et du grand paysage.

Cette OAP conforte les trames vertes et bleues.

- ***Le PLU prend en compte la trame noire***

Bien que la problématique de la trame noire ne concerne que très peu le secteur des Monts d'Arrée en général et Poullaouen en particulier, le PLU prescrit dans ses OAP des règles d'éclairage qui contribueront à préserver cette trame.

- ***Il préserve le grand paysage et le patrimoine naturel***

Le patrimoine naturel est bien pris en compte et bien traduit dans le règlement graphique : les éléments surfaciques (boisements, zones humides...) sont bien intégrés en zones naturelles. Il met en avant les connexions vers les 2 forêts du nord du territoire communal. Il identifie les milieux constitutifs des réservoirs de biodiversité (cours d'eau, zones humides, linéaires bocagers, landes...) et les classe comme éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger via pour une très grande majorité, un zonage N qui comprend également des zones tampon autour de ces espaces.

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. Même si la traduction de cet enjeu reste limitée, il est mentionné à plusieurs reprises dans le rapport de présentation.

Le classement des espaces boisés en Espaces Boisés Classés ou « à préserver » apparaît justifié. La parcelle boisée à Kersaliou-Lann, nous l'avons vu précédemment, va perdre la classification « à préserver ».

- ***Le PLU anticipe les besoins du centre de vacances***

Le projet prévoit un zonage spécifique pour le centre de vacances (zone NL) et autorise les nouvelles installations dans une limite totale de 250 m² d'emprise au sol, ce qui devrait être suffisant pour permettre au centre de vacances de s'adapter et de se moderniser.

- ***Il intègre les risques naturels et technologiques***

Le territoire est concerné par un risque inondation par débordement de l'Aulne et par des phénomènes de remontées de nappes. Le PLU limite la constructibilité dans ces secteurs via un zonage N.

Les lieux de projet restent extérieurs aux secteurs soumis à une pollution ou à des risques technologiques, et sont éloignés des ICPE.

Concernant le devenir du site du moulin Conval, le maître d'ouvrage a maintenu une position équilibrée. Le zonage Nr est certes confirmé mais la municipalité s'est dite prête à accompagner un projet de reprise, pour peu qu'il soit déposé en bonne et due forme, et dans le temps imparti.

Il est vrai que l'Etat n'a pas ménagé ses efforts depuis 2014 pour trouver, sans succès, un repreneur et un avenir industriel pérenne au site.

Depuis qu'elle est devenue propriétaire du site il y a 4 ans, M^{me} Lucile Paul Chevance, reconnaît que ses prospections n'ont pas non plus été couronnées de succès.

Le délai accordé qui n'est autre que la date d'approbation du nouveau PLU me paraît logique et, au vu des documents fournis au cours de l'enquête sur l'avancement du projet de reprise, compatible avec les délais nécessaires au dépôt des documents d'urbanisme demandés.

Le repreneur, lui-même, dans un courriel adressé au commissaire enquêteur le 04 juillet 2026, hors délai d'enquête, annonce le dépôt de la déclaration préalable début septembre 2026 pour tenir compte du niveau de précision attendu et du calendrier estival des bureaux d'étude.

J'estime que :

- l'annonce récente de l'arrivée d'un repreneur sérieux ne change pas fondamentalement la donne, étant entendu que la commune offre toujours l'opportunité au pétitionnaire de déposer une demande pour son projet ;
- le repreneur et le vendeur bénéficient d'un délai certes réduit mais suffisant pour prendre date et déposer les pièces attendues avant l'approbation du nouveau document d'urbanisme ; le transfert de propriété qui peut aussi prendre du temps, ne constitue pas une condition préalable à la déclaration de travaux ;
- du point de vue de la préservation de la biodiversité et de l'environnement, l'identification en secteur de renaturation de cette friche industrielle sise en plein cœur de la vallée de l'Aulne et au plus près du cours d'eau, paraît particulièrement pertinente ;
- dans un contexte à venir de compensation de l'artificialisation, le zonage Nr du site semble la voie la plus raisonnable et la plus évidente.

Pour les raisons mentionnées supra, j'approuve le maintien du site en zonage Nr.

Bien que satisfaisant, le projet gagnerait toutefois à être amélioré pour répondre à différents enjeux.

A partir de réflexions et dépositions, de la part du public ou des Personnes Publiques Associées, le commissaire enquêteur développe et expose ci-après les points du dossier qu'il estime perfectibles.

Ces points ne remettent pas en cause la qualité du document d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur formule les recommandations suivantes :

- ***Il manque une OAP thématique pour préserver la qualité architecturale du bourg de Locmaria Berrien***

Le document d'urbanisme, c'est vrai, n'a pas négligé ou ignoré, Locmaria Berrien. Nous avons vu que le projet privilégie et renforce les centralités de la commune, dont le bourg annexe.

Toutefois, bien que le bourg de Locmaria Berrien soit en zone Uhb et que le tracé de l'enveloppe du bourg autorise quelques constructions en « périphérie », il m'a semblé que l'ancienne commune avait été un peu oubliée du projet de PLU révisé.

L'établissement du premier document d'urbanisme de la commune fusionnée, aurait pu constituer une occasion privilégiée pour valoriser autant que faire se peut cette ancienne commune de caractère, ancienne commune du Parc Naturel Régional d'Armorique, classification perdue (nouvelle charte du PNRA en cours d'approbation) en raison de la fusion avec Poullaouen. Les services de l'Etat ont suggéré soit une OAP thématique pour favoriser la protection de l'architecture traditionnelle omniprésente dans le bourg de Locmaria-Berrien, soit des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit.

In fine, il s'agit de rééquilibrer quelque peu dans le nouveau PLU, la prééminence du Poullaouen historique sur la partie Locmaria Berrien, trop réduite à la portion congrue.

- ***Les prescriptions liées à la transition énergétique méritent d'être étoffées***

Sur le sujet de l'accompagnement de la transition énergétique, les services de l'Etat ont estimé que le PLU ne prescrit pas de règles relatives à l'amélioration de la performance énergétique du bâti, à la production d'énergies renouvelables et à leur utilisation, applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble, aux équipements publics, ainsi qu'à toute construction.

Effectivement, hormis la possibilité de construire dans l'ensemble des zones N et A des équipements et ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que des installations de production d'énergie, même si plusieurs éléments liés à la transition énergétique figurent dans le rapport de présentation, ces éléments ne sont que peu ou pas repris dans le règlement ou les OAP.

Je rejoins cependant l'avis du maître d'ouvrage qui considère que les dispositions de la Réglementation Environnementale 2020 semblent largement suffisantes pour des enjeux qu'il considère très locaux.

Nonobstant, j'estime que quelques ajouts au document s'avèrent quand même nécessaires. Le commissaire enquêteur n'a pas vocation à refaire le projet mais il considère que le PLU pourrait se saisir des exemples mentionnés dans le DOO du SCoT, notamment pour d'éventuels projets d'envergure. C'est cette notion de seuil de surface à partir duquel des règles afférentes à la transition énergétique doivent être mises en oeuvre qui est, pour moi, la notion clé pour se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays COB, qui par ailleurs, demande aux documents d'urbanisme de déterminer les règles qui s'appliquent.

- ***La pratique du covoiturage doit être encouragée***

J'estime que le document d'urbanisme devrait encourager la pratique du covoiturage. Si la mise en place de transports collectifs n'est pas adaptée à la faiblesse des flux et à l'urbanisation diffuse, le covoiturage est une solution pour les nombreux actifs de Poullaouen (174 actifs estimés) qui travaillent sur Carhaix.

Sans aller nécessairement jusqu'à la création d'une aire dédiée à cette pratique, le PLU aurait pu être l'occasion de réfléchir aux lieux d'appariement les plus adéquats, comme le préconise le SCoT. Les places de stationnement existantes, évoquées par le maître d'ouvrage, ne me paraissent pas de nature à favoriser suffisamment la pratique.

Les lieux identifiés auraient pu être cartographiés dans le document d'urbanisme, puis matérialisés in situ.

3.3 Synthèse

Le maître d'ouvrage s'est engagé et a répondu favorablement à plusieurs demandes ou observations des Personnes Publiques Associées.

Le projet ainsi amélioré est exhaustif, réaliste, équilibré et séduisant.

Il autorise la poursuite d'un développement jugé harmonieux de la commune, en préservant les équilibres environnementaux et agricoles mais aussi quelques possibilités d'installation pour les nouveaux arrivants.

Le PLU doit cependant approfondir le traitement réservé à la transition énergétique et favoriser la pratique du covoiturage. Il doit également mieux mettre en valeur le bourg de l'ancienne commune de Locmaria Berrien.

Pour les différentes raisons évoquées supra, le commissaire enquêteur émet un

Avis favorable

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poullaouen, assorti des ***recommandations suivantes***, explicitées en pages 30 et 31 du présent document :

- ***créer une OAP thématique visant la préservation de la qualité architecturale du bourg de Locmaria Berrien ;***
- ***étoffer les prescriptions liées à la transition énergétique ;***
- ***encourager la pratique du covoiturage.***

Fait à Plougastel-Daoulas, le 18 juillet 2026

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JL ESCANDE', with a large, stylized flourish at the end.

Jean-Luc ESCANDE