Poullaouen

Plan Local d'Urbanisme



II. Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 26/10/2026

François BOULLAND
Géographe - Urbaniste

Sommaire

I. Orientations en matière d'accueil de population et d'habitat 5
A. Accompagner les évolutions démographiques 5
B. Poursuivre l'accueil de toutes les catégories de population en assurant une mixité sociale et générationnelle 5
II. Orientations en matière d'urbanisation 6
A. Un développement prioritaire au bourg 6
B. Des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace 6
III. Orientations en matière de vie économique 7
A. Renforcer le bourg comme pôle principal 7
B. Assurer la pérennité du tissu local d'entreprises artisanales et industrielles 7
C. Pérenniser les activités agricoles 7
D. Développer le tourisme vert 8
IV. Orientations en matière d'équipements et de déplacements 8
A. Parfaire l'offre en matière d'équipements et de service 8
B. Améliorer la sécurité des déplacements et développer les liaisons douces comme alternative à l'utilisation quotidienne de la voiture 9
V. Orientations en matière d'environnement et de cadre de vie 10
A. Assurer la protection des espaces naturels 10
B. Organiser des actions de renaturation sur des friches économiques 11
C. Améliorer la gestion et la qualité des eaux (eau potable, eau usée, eau pluviale) 11
D. Prendre en compte les nuisances et des risques dans le développement de l'urbanisation 11
E. Préserver les paysages 11

I. Orientations en matière d'accueil de population et d'habitat

La population de Poullaouen connait une baisse continue depuis les années 70. La municipalité souhaite amortir ce déclin avec pour objectif d'améliorer le parcours résidentiel sur la commune et offrir de nouvelles opportunités de se loger.

A. Accompagner les évolutions démographiques

→ **Amortir la baisse de population autour de 1421 habitants au terme des 15 prochaines années.**

En effet, la municipalité souhaite enrayer la baisse démographique. Cet objectif doit permettre de maintenir un niveau de population « pour faire vivre » les équipements et services de la commune.

→ **S'appuyer sur une production de 3 logements neufs par an en moyenne pour offrir de nouvelles solutions à la population en place et accueillir une nouvelle population.**

Cette production doit permettre de répondre aux besoins de nouveaux arrivants, mais aussi de maintenir la population en place en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par logement dû aux décohabitations, au vieillissement de la population, …).

Point de départ :

1436 habitants en 2026

Situation future :

Population aux alentours de 1421 habitants

Soit :

Résidences principales sur 15 ans : 45 logements

Nombre de logements annuel : environ 3 par an

+ 15 logements vacants remis sur le marché

B. Poursuivre l'accueil de toutes les catégories de population en assurant une mixité sociale et générationnelle

→ **Permettre l'accueil d'une population âgée** qui souhaite se rapprocher du bourg où elle peut être plus autonome qu'à la campagne. Ainsi, il est envisagé la **création de logements pour personnes âgées aux abords de l'épicerie.**

→ **Permettre l'accueil d'une nouvelle population** qui souhaite s'installer au bourg où elle peut trouver les services et commerces de première nécessité.

→ **Offrir des opportunités pour une population qui souhaite s'installer dans du bâti ancien**, par remobilisation de 15 logements vacants.





II. Orientations en matière d'urbanisation

A. Un développement prioritaire au bourg

Ainsi les développements seront privilégiés :

→ Par un effort de remise sur le marché des logements vacants ou de leur démolition afin de créer de nouveau espaces mobilisables plus adaptés dans la trame bâtie.

→ **sur le bourg de Poullaouen,** le développement se concentrera sur les grandes emprises foncières et les dents creuses disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.

→ **à Locmaria-Berrien**, le bourg pourra également accueillir quelques constructions nouvelles dans les espaces libres de l'enveloppe bâtie.

→ **en introduisant une densité plus importante dans les nouvelles opérations de logements**. L'objectif territorial défini par le SCoT du COB est de produire des formes de logements plus denses, plus économes en espace. Dans un souci de compatibilité avec ces objectifs, La collectivité se projette dans une densité nette moyenne de 17 logements/hectare.

B. Des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Rappel de l'extrait de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme « *(…) Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (…) le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* »

Selon les sources et les référentiels disponibles, la consommation d'espace est estimée sur la commune de Poullaouen à environ 10,15 hectares sur la période 2015-2025. La grande majorité de cette consommation est due à la construction de logements.

Sur la durée d'application du présent PLU (15 ans), les surfaces mobilisées pour le développement de l'habitat et des équipements sont situées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg à travers des dents creuses et des emprises plus importantes considérées comme ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers). Ces surfaces potentiellement consommées représenteront environ 1 hectare ce qui constitue une très nette réduction par rapport à la période 2015-2025.

De plus le PLU prévoit des espaces de renaturation sur les secteurs agricoles (3,2 ha) et naturels (5,6 ha) offrant des opportunités d'aboutir à un bilan positif sur la durée d'exécution du plan.

III. Orientations en matière de vie économique

A. Renforcer le bourg comme pôle principal

Le bourg de Poullaouen constitue le cœur de la vie communale et doit rester un espace central et structurant pour le territoire. Les élus affirment leur volonté de conforter cette centralité en maintenant cet espace comme un lieu privilégié d'accueil des commerces, des services et des équipements. Cette orientation vise à renforcer son attractivité, à favoriser la proximité des usages et à soutenir une dynamique locale au service de l'ensemble de la population.

B. Assurer la pérennité du tissu local d'entreprises artisanales et industrielles

Le tissu local d'entreprises artisanales et industrielles est important sur la commune. Il est représenté par de petites entités au bourg et des structures plus importantes sur les zones d'activités de la Croix Nouvelle et du Vieux Tronc. Sur ces espaces, il sera question :

→ **D'anticiper certaines évolutions d'unités économiques (artisanales, industrielles, extractives),**

→ **D'utiliser les terrains disponibles au sein des zones économiques existantes et permettre d'éventuelles extensions,**

→ **Permettre aux entreprises implantées en milieu rural des extensions limitées**



Commerce – superette



Hôtel-restaurant



Carrière du Goasq



Activité artisanale

C. Pérenniser les activités agricoles

L'agriculture demeure une activité prépondérante sur Poullaouen. Cette agriculture principalement tournée vers l'élevage est un des moteurs de l'activité économique communale. C'est également une activité qui concoure à modeler et entretenir le territoire communal et les paysages.

→ **Pérenniser les activités agricoles, sources majeures d'activités économiques et d'emplois**

La commune connait actuellement un renouvellement des générations d'agriculteurs avec plusieurs installations de jeunes exploitants. Il est important, pour que cette dynamique se poursuive :

- de maintenir un niveau d'équipements et de services qui réponde à l'attente de ces jeunes ménages,
- de permettre la diversification des activités de l'exploitant, afin qu'évolue l'outil agricole,
- de ne pas figer le patrimoine bâti existant, support d'activités pour les exploitants.

→ **Favoriser le maintien des exploitations en tant qu'activités d'entretien du territoire communal et des paysages**

Les exploitations agricoles sont bien ancrées dans le territoire. Pour leur permettre de développer cette symbiose, le PLU vise à :

- protéger les terres agricoles contre le mitage du territoire par l'urbanisation,
- accompagner les structures paysagères agricoles par le maintien des structures bocagères.

D. Développer le tourisme vert

La commune dispose d'atouts en matière de tourisme vert : présence de la voie verte, paysages naturels de qualité, hébergements touristiques variés, équipements spécifiques adaptés au tourisme vert : zone de repos et de pique-nique à Pont Pierre, aire de camping-car et salle touristique dans le complexe sportif, touristique et associatif situé le long de la voie verte, au Sud du bourg. De plus, la commune se trouve entre de hauts-lieux touristiques : Huelgoat, Carhaix, Vallée des Saints à Carnoët. Elle doit, pour retenir l'attention, exploiter ses atouts et se différencier.

→ **La présence de la voie verte en limite Sud du bourg** doit servir de point d'accroche pour inciter la population touristique qui l'emprunte à visiter le bourg et à profiter de ses services, équipements et commerces.

→ La commune compte **des hébergements** (gites ruraux, centre de vacances) **qu'il convient de pérenniser.**



Aire pique-nique



Pont-Pierre, Centre de vacances au Sud du bourg



Voie verte au Sud du bourg



Paysages des Monts d'Arrée

IV. Orientations en matière d'équipements et de déplacements

A. Parfaire l'offre en matière d'équipements et de service

Aménagement de voirie, embellissement du centre-bourg, nouveaux équipements (city-stade, …) sont aujourd'hui en place. La collectivité est en train de restructurer la salle polyvalente. Les équipements structurants tels que l'école ou la station d'épuration sont aptes à recevoir une nouvelle population. Ces éléments ont déjà fonctionné avec une population plus importante.

Il s'agit désormais que les équipements en place soient utilisés.

→ **De nombreux** équipements récents (stade, espaces de loisirs du stade,…) ou plus anciens (centre de vacances) sont des supports d'attractivité pour le territoire.

→ En matière de **réseaux d'énergie**, le complexe sportif récemment rénové est autonome grâce à des panneaux solaires et une chaudière bois. La création d'une chaudière bois est également envisagée dans le cadre de la restructuration de la salle polyvalente.

→ **Développer les communications numériques :**
En vue de permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des services de communications électroniques performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques en fonction des options d'aménagement retenues au niveau régional.



Stade et aire de jeux



Complexe sportif, touristique et associatif



École publique jules Ferry et Poste

B. Améliorer la sécurité des déplacements et développer les liaisons douces comme alternative à l'utilisation quotidienne de la voiture

→ Poursuivre les actions d'aménagement engagées pour assurer la sécurité des usagers lors de leurs déplacements. Les voies structurantes sont aménagées par tranche. L'avenue de la Tour d'Auvergne, l'avenue du Général de Gaulle Avenue de Toul An Allé, rue du Ty Meur ont déjà été aménagées. Stationnements, végétation, sécurisation des piétons participent à l'embellissement de ces axes. D'autres voies seront aménagées au cours des prochaines années.

→ **Continuer à aménager des liaisons douces pour constituer un véritable réseau qui permette des déplacements efficaces et sécurisés, à l'échelle du bourg.** La commune dispose de plusieurs liaisons douces le long des axes de circulation par le biais d'aménagement de type trottoirs et notamment une liaison douce mixte piétonne-vélos en traversée du bourg, le long de la RD769. Ces aménagements sont connectés à la voie verte ce qui les lient à un vaste réseau de chemins de randonnée à l'échelle départementale et régionale (V7 et Vélodyssée Lorient/Roscoff).

→ **La voie verte, support d'un tourisme vert itinérant**
La voie verte est régulièrement utilisée et se situe à proximité du centre bourg. Signalétique, balisage doivent permettre d'attirer les usagers de la voie verte vers le cœur de bourg qui dispose de services, commerces et équipements. En effet, plusieurs cheminements doux permettent de relier le centre bourg à la voie verte.



Rue de la libération



Rue du Justicou



Stabilisé au centre bourg



Stationnement perméable RD769



Voie verte

V. Orientations en matière d'environnement et de cadre de vie

Poullaouen présente un ensemble d'espaces naturels, notamment boisés, qui sont aujourd'hui reconnus par des inventaires et des espaces protégés.

La commune possède ainsi une importante biodiversité et des paysages variés et de qualité. La commune est également entièrement comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Aulne.

A. Assurer la protection des espaces naturels

→ **Constituer une trame verte et bleue, c'est-à-dire un maillage écologique complet et continu du territoire permettant une protection renforcée de la biodiversité, une préservation du cadre de vie et une amélioration de l'attractivité du territoire.**

Cette politique vise plus particulièrement à :

- préserver les cours d'eau et leurs abords,
- préserver les zones humides,
- protéger les espaces boisés et forestiers,
- Mettre en place une politique de préservation et de gestion des espaces naturels en repérant dans le PLU les éléments de la trame bocagère ;
- maintenir ou créer des espaces de nature en zones urbaines, en préservant les structures végétales présentes dans le bourg.



Pont Ar Gorret



Moulin Raget



Forêt domaniale de Fréau

B. Organiser des actions de renaturation sur des friches économiques

→ Pour participer aux actions nationales en matière de reconquête d'espace sur des anciens sites urbanisés, des dispositions réglementaires spécifiques seront établies pour initier la renaturation du site industriel non occupé de Marine Harvest et d'anciens sites d'élevage agricole.

C. Améliorer la gestion et la qualité des eaux (eau potable, eau usée, eau pluviale)

→ **Assurer la cohérence entre développement urbain et capacité d'approvisionnement en eau.**

→ **Privilégier la solution de l'assainissement collectif dans le bourg et améliorer la performance du réseau.** La capacité des lagunes assurant l'épuration des eaux usées est suffisante pour les habitants en place et à venir.

→ **Développer une politique de gestion globale des eaux pluviales.**

D. Prendre en compte les nuisances et des risques dans le développement de l'urbanisation

→ **Préserver la sécurité des personnes et des biens face aux risques.** L'aménagement et le développement des quartiers soumis au risque d'effondrement ou de remontée de nappe seront limités ou devront respecter des normes constructives adaptées.

E. Préserver les paysages

→ **Protéger les vallées de l'Aulne et du Dourcam et leurs affluents.**

→ **Conserver les boisements remarquables du bois de Lémezec et de la forêt de Fréau.**

→ **Des vues lointaines :** Implantée sur un point haut, la commune offre des vues lointaines sur des paysages de qualité. Ces vues sont à préserver depuis le bourg mais également depuis le secteur rural en direction du bourg

→ **Urbaniser en cohérence avec le paysage urbain existant :** Cet axe vise à conserver le paysage aéré du bourg. La part du jardin reste importante pour la qualité du cadre de vie au sein du bourg.

→ **Préserver et renforcer les structures paysagères :** éléments du bocage, terroir agricole, alternance de vallées, prairies, boisements...



Vue lointaine en direction de Beffou



Vue en direction du bourg



Vue en direction de Kerdoncuff



Part du jardin au sein des constructions