PETR du PAYS du CENTRE OUEST BRETAGNE

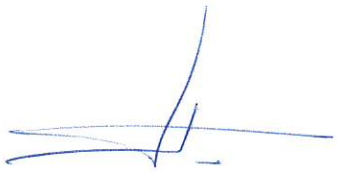
DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Membres
23

Membres titulaires présents	Membres suppléants Présents votants
13	2

Date de convocation
08/08/2023

Acte rendu exécutoire transmis à la Préfecture le : 05/10/2023



Acte affiché le : 05/10/2023

Titulaires présent.e.s votant.e.s : Annick Barré, Dominique Cogen, Jean-François Dumonteil, Françoise Guillerm, Catherine Henry, Joëlle Le Bihan, Hubert Le Lann, Rémy Le Vot, Jean-Charles Lohé, Michel Morvant, Éric Prigent, Guillaume Robic, Patrick Urien.

Titulaires votant.e.s excusé.e.s : Tugdual Braban, Renée Courtel, Rollande Le Borgne, Sandra Le Nouvel, Jacqueline Mazéas, Bernard Saliou.

Suppléant.e.s présent.e.s votant.e.s : Viviane Moisan, Denis Salaun.

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

Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poullaouen

Vu les articles L143-1, L143-2, L143-3, L143-4, L143-4, L143-5, L143-6 du code de l'urbanisme concernant la délimitation du périmètre d'un SCoT ;

Vu l'article L5741-3 du CGCT, le PETR a compétence pour élaborer, réviser, modifier et mettre en œuvre un SCoT sur son périmètre ;

Vu les délibérations :
- de la communauté de communes de Haute Cornouaille du 03 novembre 2016,
- de la Communauté de communes du Kreiz Breizh du 10 novembre 2016,
- de la communauté de communes du Yeun Ellez du 09 novembre 2016,
- de Roi Morvan Communauté du 17 novembre 2016,
- de Poher communauté du 17 novembre 2016,
- de la communauté de communes des Monts d'Arrée du 18 novembre 2016,

validant la création du PETR, validant leur adhésion au PETR, validant ses statuts intégrant en son article 6 la compétence Schéma de Cohérence Territoriale ;

Le projet de PLU de Poullaouen a été arrêté le 19 juin 2023.

Le PETR du Pays du COB a été sollicité pour émettre un avis sur le projet de PLU, en tant que personne publique associée, dans un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier. Le dossier a été reçu par mail le 11 juillet 2023.

Il est préalablement rappelé que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Centre Ouest Bretagne est en cours d'élaboration. La commune de Poullaouen n'est à ce jour couverte par aucun SCoT en vigueur.

L'analyse du PLU de Poullaouen est donc faite au regard du projet de SCoT, dont l'arrêt est programmé en comité syndical du 16 octobre 2023.

Le Président du PETR du Pays du Centre Ouest Bretagne rappelle par ailleurs que, conformément à l'article L131-7 du code de l'urbanisme, au plus tard un an après l'entrée en vigueur du SCoT, les EPCI compétents ou les communes devront procéder à une analyse de la compatibilité de leur plan local d'urbanisme, de leur document en tenant lieu ou de leur carte communale avec le SCoT et délibérer sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité le cas échéant.

Le projet de PLU de Poullaouen s'articule autour d'orientations présentées par thématique au sein du PADD :

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

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

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

- Sur la consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et la réduction de l'artificialisation des sols

La Région Bretagne s'est dotée d'un outil commun de mesure de la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestier : le MOS (mode d'occupation des sols). C'est sur base de ses données que la Région Bretagne a territorialisé, dans le projet de modification du

SRADDET (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire), les objectifs réduction de la consommation d'espaces définis par la loi Climat et Résilience. Dans son projet, elle a fléché 199 hectares pour le COB sur la période 2021-2031.

Les données du MOS sont donc les données de référence pour évaluer la consommation d'espaces générée par un projet.

Le projet de PLU de Poullaouen identifie le potentiel foncier disponible en enveloppe urbaine, potentiellement mobilisable pour de la densification. Après analyse, quelques-uns de ces espaces s'apparentent plutôt à de l'extension. D'autres, même s'ils relèvent bien de la densification, génèrent pour autant une consommation foncière, puisqu'ils sont caractérisés comme des espaces agricoles par le MOS. Or, le projet de PLU ne les décomptent pas dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au regard du MOS, **la consommation effective d'espaces engendrée par le projet de PLU est donc supérieure à celle évaluée par le projet.**

- Sur la répartition de la production de logements - Villages et hameaux

Le projet de DOO du SCoT définit le hameau comme un ensemble d'au moins 10 habitations regroupées, proches d'une ville et/ou d'un bourg et précise que, dans le cas des hameaux, une vigilance accrue doit être portée quant à la sensibilité environnementale, l'activité agricole et les enjeux paysagers et patrimoniaux.

Les dispositions réglementaires du projet de PLU permettent la construction neuve sur le hameau de Le Guilly. Ce dernier paraît éloigné du bourg : plus de 5km. De plus, le potentiel mobilisable en dent creuse identifié sur ce hameau s'apparente plutôt à de l'extension, et se fait sur une parcelle classée comme un espace boisé par le MOS. **La délimitation du hameau de Le Guilly n'est pas compatible avec le projet de DOO du SCoT**.

- Sur la structuration de l'accueil des activités économiques – Zones d'activités économiques

Le projet de PLU de Poullaouen prévoit l'extension de la zone d'activités de Kerdoncuff.

Le projet de DOO du SCoT identifie et hiérarchise les zones d'activités économiques. Les zones d'activités de développement et de proximité peuvent prévoir des extensions de leur emprise. Les autres zones d'activités peuvent accueillir de nouveaux bâtiments, et les bâtiments existants peuvent y être agrandis, mais sans extension de l'emprise de la zone.

Sur la commune de Poullaouen, le projet de DOO identifie deux zones de proximité : la zone d'activités du Vieux Tronc et la zone d'activités de la Croix Neuve. Seules ces zones peuvent prévoir une extension de leur emprise.

Ainsi, la zone d'activités de Kerdoncuff n'étant pas identifiée comme une zone d'activité de développement ou de proximité, **l'extension de son emprise n'est pas compatible avec le projet de SCoT**.

- Sur la localisation du commerce

Le règlement du projet de PLU de Poullaouen autorise les implantations commerciales dans l'ensemble des zones Ui (Uia proches du bourg et Uib – ZA Kerdoncuff) et 1AUib (ZA Kerdoncuff).

Dans le projet de DOO, comprenant le projet de DAACL (document d'aménagement artisanal, commercial et logistique), les localisations préférentielles du commerce sont les centralités commerciales et les sites d'implantation périphérique.

Sur la commune de Poullaouen, aucun site d'implantation périphérique n'est identifié, le commerce ne peut donc s'implanter que dans la centralité commerciale, définie comme suit :

Centralité commerciale :

Le code de l'urbanisme (article L141-6) définit la centralité urbaine comme « tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines.

Les centralités sont des lieux de regroupement et une diversité de fonctions urbaines, dans un périmètre relativement restreint (commerces, d'équipements collectifs, de services et de logements). Elles sont généralement constituées d'aménagements qui leurs confèrent une certaine urbanité (importance et qualité de l'espace public, bâti plus dense, etc.) et sont plus propices à engendrer une animation urbaine.

En matière de commerce, les centralités répondent aux besoins les plus courants de la population. La proximité des espaces habités permet généralement une accessibilité aisée pour les piétons et les cyclistes et implique une attention particulière sur l'aménagement des espaces publics, la programmation de projets urbains mixtes (habitat et commerce).

Sur ce point, le projet de PLU **n'est pas compatible avec le projet de SCoT, et notamment avec le DAACL.**

- Sur la préservation de la qualité du cadre de vie

Il est souligné dans le projet l'identification et la **préservation des éléments constitutifs des patrimoines.** En complément des zones naturelles délimitées, la préservation des patrimoines naturels et paysagers se traduit par une identification et une protection des cours d'eau, des zones humides, des haies, talus et bosquets. De plus, le bâti d'intérêt patrimonial et architectural a également été recensé et protégé.

Sur ces points, **le projet de PLU s'inscrit pleinement dans les orientations et objectifs que le SCoT tend à définir sur le territoire du Pays du COB.**

Le Comité syndical,
Après en avoir délibéré,
Valide cette proposition de recommandation/avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poullaouen.

Fait à Rostrenen,
Le 05/10/2023

Le Président,
Jean-Charles Lohé