

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Projet d'aménagement et de développement durable

Arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 22 septembre 2008

Rendu exécutoire le : 10 novembre 2008

Révision simplifiée prescrite le : 30 novembre 2009

Révision simplifiée n°1 approuvée le : 06 septembre 2010

Révision simplifiée n°1 exécutoire le :

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------------|
| <u>SOMMAIRE</u> | <u>1</u> |
| <u>AVANT PROPOS</u> | <u>2</u> |
| 1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?..... | 3 |
| 2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI..... | 4 |
| <u>LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DEFINIES PAR LA COMMUNE</u> | <u>5</u> |
| 1. DYNAMISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN DEVELOPPANT L'URBANISATION | 7 |
| 2. PROPOSER UNE OFFRE URBAINE VARIEE | 8 |
| 3. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE COMMUNAL | 9 |
| 4. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE | 10 |
| 5. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES | 11 |
| 6. AMENAGER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE | 12 |

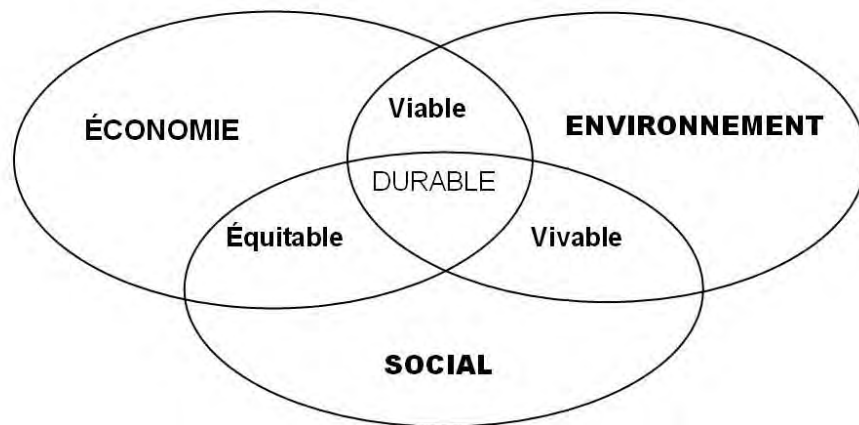
AVANT PROPOS

1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme. Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- principe de solidarité : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations
- principe de précaution : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences
- principe de participation : associer la population aux prises de décision



2. LE PADD : UNE DÉMARCHÉ RÉGIE PAR LA LOI

La loi de « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville menée ces dernières décennies. Opérant une véritable rupture, elle bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et remodèle le cadre des interventions publiques. Elle s'inscrit dans deux idées-forces, réflexions fondamentales sur la ville :

- la première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux
- la deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale

L'article L-123-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) indique que les Plans Locaux d'Urbanisme comportent « un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

Le débat et la validation des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement ont pris place lors des conseils municipaux du 23 juin 2006 et du 19 décembre 2006.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DEFINIES PAR LA COMMUNE

Au regard des premiers éléments de diagnostic et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou que réglementaires, les élus de la commune ont retenu les grandes orientations générales suivantes :

1. DYNAMISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN DEVELOPPANT L'URBANISATION

2. PROPOSER UNE OFFRE URBAINE VARIEE

3. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE COMMUNAL

4. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

5. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

6. AMENAGER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

1. DYNAMISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN DEVELOPPANT L'URBANISATION

Depuis une trentaine d'années, Poullaouën voit sa population diminuer. Cette évolution peut s'expliquer par le fait que la commune ne profite pas beaucoup de l'attractivité et du desserrement de l'agglomération carhaisienne, située pourtant qu'à une quinzaine de kilomètres.

Néanmoins, depuis 1990, la baisse démographique se ralentit. L'estimation de la population pour l'année 2004, effectuée par l'INSEE, fait état d'une population de 1400 habitants environ.

■ Accueillir de nouveaux habitants

L'ambition des élus est de redynamiser la commune en attirant de nouveaux habitants et ainsi stabiliser l'évolution de la population communale. Le but est d'atteindre 1500 habitants à l'horizon 2014.

L'objectif est de réserver moins d'une trentaine d'hectares à l'urbanisation résidentielle pour les prochaines années, en prenant une superficie moyenne de lots de 1500 m² et en conservant une réserve de terrains, afin de minimiser les effets de la rétention foncière. Toutefois, la commune, soucieuse de la consommation d'espace et notamment d'espace agricole, souhaite « phaser » ce développement de l'habitat. Ainsi, 10 hectares sur les 26 hectares réservés à l'habitat sont constructibles à court terme (1AUh).

■ Renforcer la mixité sociale

Exprimant sa volonté de maintenir, voire de développer, la diversité sociale de sa population, la commune de Poullaouën souhaite favoriser l'installation de jeunes ménages, en répondant à la demande en logements locatifs et en logements sociaux

Dans ce sens, la commune souhaite également maintenir les personnes âgées ou handicapées sur place, en créant une structure d'accueil spécialisée dans le bourg.

Enfin, la construction sera permise dans quelques hameaux non agricoles, pour les ménages recherchant un cadre de vie plus rural et des parcelles de taille plus importante.

2. PROPOSER UNE OFFRE URBAINE VARIEE

L'urbanisation de Poullaouën se structure autour d'un noyau fort : le bourg. S'appuyant sur un centre ancien bien conservé, le bourg s'est développé selon un axe matérialisé par le tracé de la RD 769. Cette extension résulte de la présence de nombreuses contraintes géographiques liées au relief et à la présence de vallées. Par ailleurs, le reste du territoire communal, encore très rural, est parsemé de nombreux hameaux dont la majorité accueille un ou plusieurs sièges d'exploitations agricoles.

■ Conforter l'urbanisation du bourg

Il s'agit, en priorité, de densifier la structure urbaine du bourg et de développer en priorité l'urbanisation dans sa continuité, sous forme d'extensions compactes, afin de contrôler l'étalement urbain qui dégrade la qualité des espaces naturels et qui mite l'espace rural, mais aussi, dans le but de limiter les déplacements et de favoriser la proximité avec les équipements communaux.

Pour autant, la commune a prévu, au sein de l'espace aggloméré du bourg, des respirations : « coulées vertes » (butte du Justicou, vallée située au sud du bourg,...), permettant de diversifier le paysage urbain et d'avoir une pause visuelle dans l'appréhension du territoire.

Par ailleurs, afin de maintenir la qualité du cadre de vie et l'identité rurale de la commune, une attention particulière sera portée sur l'aménagement et sur l'aspect des futures zones constructibles.

■ Densifier et développer certains hameaux dans l'espace rural

La demande d'urbanisation en milieu rural ne se limite pas à la vie dans le bourg. Des possibilités de construction au niveau de quelques hameaux sont offertes, dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'activité agricole et à la qualité des milieux. Le but est de permettre la diversification de l'habitat et le maintien d'une vocation résidentielle dans l'espace rural.

■ Permettre l'évolution du bâti existant dans l'espace rural

Dans les secteurs où l'activité agricole est clairement marquée, les constructions neuves ne sont pas autorisées. En revanche, le bâti existant peut évoluer. Des extensions, des rénovations et, selon la contrainte agricole, des changements de destination sont possibles. L'objectif est d'éviter la désertification des hameaux ruraux, ce qui signifierait, à terme, leur disparition et la perte de nombreux éléments du patrimoine rural.

3. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE COMMUNAL

Poullaouën possède la particularité de constituer un vaste espace de 7136 hectares bordé de deux vallées : celle de l'Aulne et celle du Doucam. La commune se présente alors comme un territoire qui associe espaces urbanisés, espaces agricoles, espaces naturels. Elle dispose également d'un patrimoine bâti intéressant (église, chapelles, anciennes bâtisses rurales, calvaires, fontaines,).

L'ensemble forme un environnement et un cadre de vie de qualité. Il s'agit d'un atout majeur qu'il convient de valoriser au moment où l'on souhaite favoriser le développement de la commune.

■ Protéger les espaces naturels et les paysages

La commune de Poullaouën veut préserver son identité communale et disposer d'un cadre de vie le plus agréable possible :

- en préservant le caractère naturel des milieux et paysages remarquables : les vallées de l'Aulne et du Doucam, ainsi que leurs affluents, le site de Ty Meur, le bois de Lémezec, la forêt du Fréau, ...
- en classant les boisements et les talus présentant un fort intérêt écologique et paysager en Espaces Boisés Classés (EBC), classement interdisant tous défrichements
- protéger les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti rural : église, chapelles, anciennes fermes, ... et du « petit » patrimoine : croix, calvaires, ... au titre de la loi Paysage. Ainsi, les travaux sur les éléments identifiés au titre de la loi Paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

■ Protéger la ressource en eau

La commune veut contribuer à l'améliorer la qualité de l'eau. Pour cela, il s'agit entre autre de maintenir les milieux humides en zone naturelle, de permettre les constructions neuves uniquement sur les zones où l'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été vérifiée et est acceptable et de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales.

4. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

En 2004, 80 exploitations agricoles sont toujours en activité ; la surface agricole utile (SAU) représente 70% du territoire communal. Malgré la baisse du nombre d'exploitations, l'agriculture conserve une grande importance sur la commune, tant en terme d'activité économique, que pour ce qui concerne la conservation des paysages ruraux.

■ Préserver l'avenir de l'activité agricole

Pour préserver l'avenir de l'agriculture, il a été décidé d'appliquer, sur l'ensemble du territoire communal, un principe de réciprocité, c'est-à-dire le respect d'une distance de 100 mètres entre un bâtiment d'habitation et un bâtiment agricole. En particulier, les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été choisis de manière à limiter, de la façon aussi stricte que possible, les interférences avec les exploitations agricoles.

En outre, la mise en place d'un zonage spécifique sur les terres cultivées et sur les bâtiments d'exploitation, y compris les maisons d'agriculteurs, participera à la pérennité de l'activité.

■ Valoriser le patrimoine bâti rural

En revanche, il paraît inconcevable de figer le bâti non agricole. L'objectif est d'éviter la désertification des hameaux ruraux. Ainsi, les aménagements et les extensions des constructions existantes sont autorisés.

En revanche, les changements de destination ne sont pas autorisés à proximité des exploitations, tant qu'elles sont en activité. L'introduction de nouveaux tiers à proximité des exploitations agricoles pourrait en effet gêner leur développement économique.

5. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Même si l'agriculture demeure un point économique fort sur la commune, les autres secteurs d'activités (secondaire et tertiaire) sont également bien représentés. En effet, Poullaouën dispose d'une vingtaine d'entreprises artisanales et industrielles, répartie pour l'essentiel en trois zones d'activités: deux au bourg et une située à Kerdoncuff, le long de la RD 764.

Par ailleurs, la commune accueille divers commerces et services de proximité, concentrés au bourg : boulangerie, boucherie, épicerie, cafés, infirmiers, médecin, pharmacie, ... Enfin, l'offre touristique demeure assez importante avec environ une quinzaine de gîtes ruraux, une dizaine de chambres d'hôtes, un centre de vacances EDF au bourg et de nombreux sentiers de randonnée.

■ Renforcer et développer l'accueil des entreprises

En concertation avec la communauté de communes du Poher, la commune de Poullaouën souhaite conserver les possibilités de développement de ses zones artisanales : zone de la Croix Neuve et du Vervins au bourg et industrielles : zone Kerdoncuff, le long de la RD 764.

Par ailleurs, la commune souhaite permettre l'évolution et le développement de certains petits sites artisanaux, localisés dans l'espace rural.

■ Soutenir les commerces et services de proximité

La commune a la volonté de conforter une dynamique de vie dans le bourg, en encourageant et en centralisant l'offre de commerces et de services.

■ Développer l'activité touristique

Les élus envisagent de développer les activités touristiques sur la commune, en créant notamment un espace dédié aux loisirs et au tourisme dans le bourg et en renforçant le réseau de sentiers de randonnée.

Par ailleurs, afin de favoriser l'offre qualitative et quantitative en hébergements touristiques, la commune prévoit de permettre la reconversion du bâti rural, notamment pour la création de chambres d'hôtes et de gîtes.

6. AMENAGER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

La commune dispose de plusieurs structures commerciales (commerces de proximité), scolaires (école maternelle et primaire), sociales et de loisirs. Cependant, la municipalité désire répondre aux nouvelles attentes des habitants.

■ Poursuivre l'aménagement du bourg

Les élus ont la volonté d'améliorer l'attractivité du bourg, à travers notamment l'aménagement de la RD 769, la création d'une liaison verte entre les zones d'habitat et le pôle de commerces/services, la délocalisation de la mairie et de la bibliothèque/cyber espace, la création de liaisons douces, l'amélioration des entrées de bourg,...

■ Créer de nouveaux équipements à caractère social et de loisirs

Afin de dynamiser la vie dans la commune et de favoriser la mixité sociale, il s'agit de créer de nouveaux équipements, l'un à vocation de loisirs : une halte randonnée et l'autre à vocation social : une structure d'accueil pour les personnes âgées ou handicapées.

■ Sécuriser les circulations

La commune souhaite améliorer la sécurité routière dans le bourg notamment et au niveau du virage du Dourcam. Des projets de mise en sécurité sont à l'étude.

