

3.1. L'EVOLUTION DE L'URBANISATION

3.1.1. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

3.1.1.1. Les grandes étapes du développement urbain de la commune

Située sur un plateau, la ville de CARHAIX est encadrée au Nord et à l'Ouest par l'Hyères, affluent de l'Aulne. La pente, relativement douce à l'Ouest est beaucoup plus forte au Nord en direction de Petit-Carhaix.

Ce site naturellement défendu favorisa l'établissement de la ville Gallo-romaine. La ville gallo-Romaine était, semble-t-il, plus étendue au Sud et à l'Ouest que la ville médiévale. Les établissements religieux occupaient de vastes superficies : les Augustins, établis dès le XIV^{ème} siècle au Nord-Est de la ville, et trois fondations du XVII^{ème} siècle, les Ursulines à l'Ouest, les Carmes au Sud-Ouest et les Hospitalières au Sud-Est. L'urbanisme officiel s'est manifesté dans la deuxième moitié du XVIII^{ème} siècle par l'aménagement de la place du Champ-de-Bataille en 1760, la destruction des dernières portes fortifiées vers la fin du siècle et, en 1786, le rescindement des halles. Au cours du XIX^{ème} siècle, les couvents perdirent de plus en plus d'importance : en 1843, il n'existait plus que les deux couvents de religieuses. Enfin la suppression des anciennes halles en 1850 et l'aménagement de la place de la Mairie donnèrent à la ville de CARHAIX l'aspect qu'elle a conservé aujourd'hui.

CARHAIX et PLOUGUER avaient une existence administrative et religieuse distincte. La commune de CARHAIX était encerclée de tous côté par la commune de PLOUGUER. En 1956, les deux communes ont fusionné sous le nom de CARHAIX-PLOUGUER.



Cadastre Napoléonien – Carhaix – 1819 - Le centre-ville



Cadastre Napoléonien – Carhaix – 1819 - Petit Carhaix - Plouguer

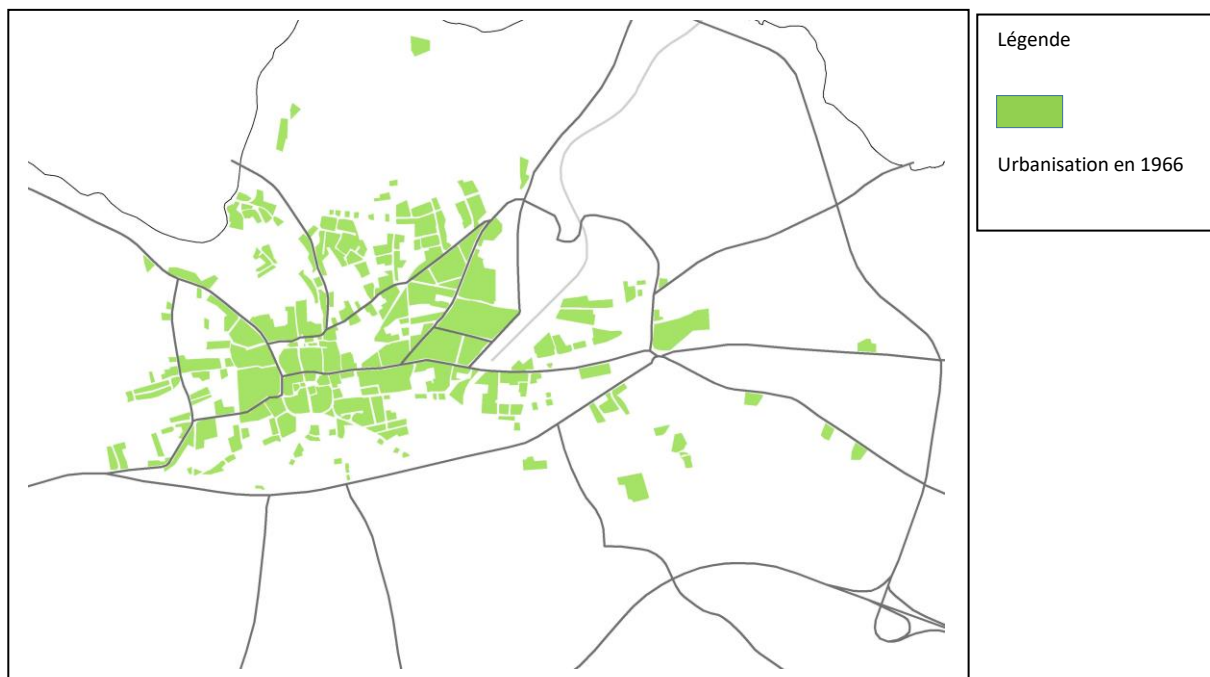
3.1.1.2. Le développement urbain – l'agglomération carhaisienne

Jusqu'en 1966

En 1966, l'urbanisation s'est développée à partir du centre-ancien, le long des axes de circulation majeurs, mais surtout en partie Nord avec les quartiers de la cité de l'Hyères et de la cité de la tour d'Auvergne.

Le développement urbain se prolonge au-delà de la gare avec du bâti rue du Maroc mais aussi avec l'installation du lycée.

En secteur rural, aux abords immédiats de la ville, c'est un habitat dispersé qui domine, basé sur des structures agricoles ou d'anciennes structures agricoles.



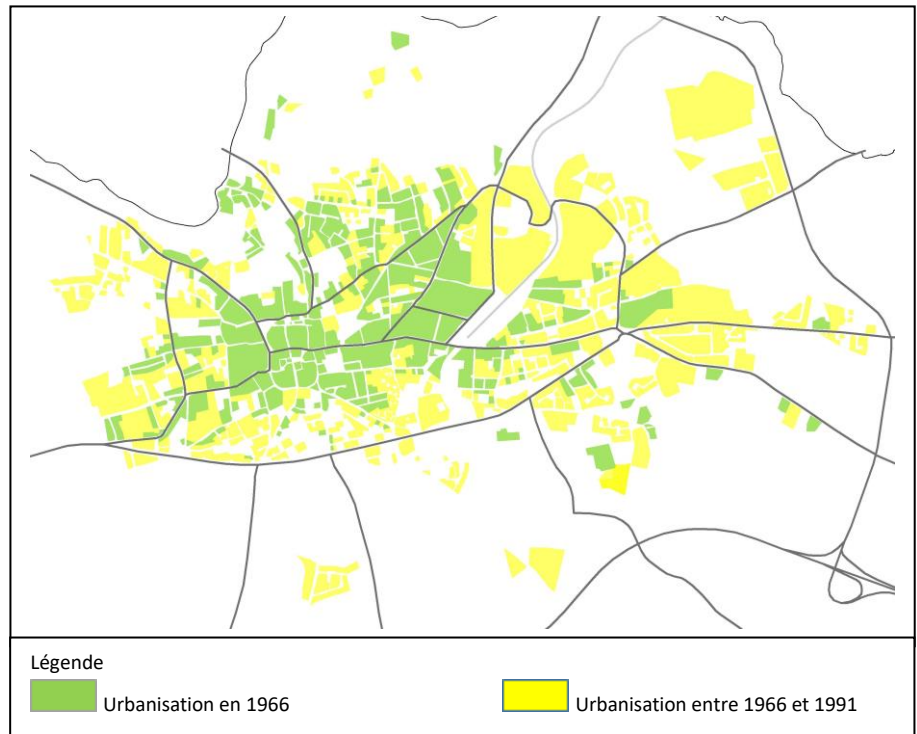
De 1966 à 1991

L'urbanisation glisse en direction du boulevard Jean Moulin et en partie Est.

Le boulevard constitue un point d'accroche supplémentaire pour l'urbanisation.

Le quartier de la Gare se développe également en particulier avec les zones économiques de Pont Herbot, de Saint Antoine, et de Kervoasdoué.

Quant à l'habitat, il s'agit de compléter l'offre existante et de combler les espaces vacants.

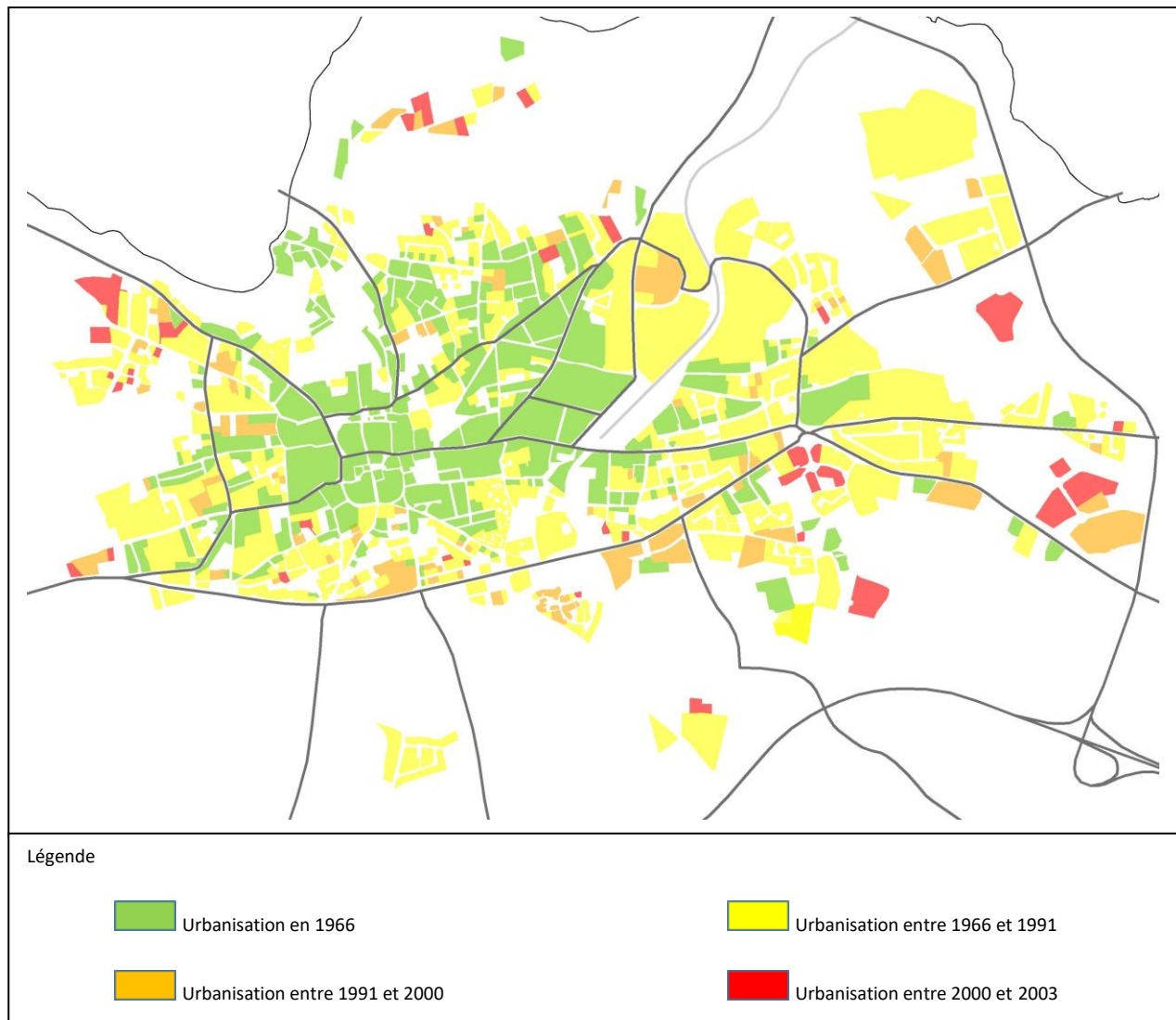


Le quartier de Kerampuilh commence à proposer une offre en équipements (école primaire de Persivien, piscine par exemple).

On remarque à ce propos que l'urbanisation « passe » au-delà du boulevard J.Moulin avec en particulier des zones urbaines ex nihilo en secteur rural : lotissements de Kerléon et de Kerlédan.

De 1991 à 2000, et de 2000 à 2003

Modestement, le territoire continue son développement. Le hameau du Minez se développe au Nord. L'habitat se pérennise dans la ville. Le long du boulevard Jean Moulin, les zones d'activité de Kerampuilh, de Kerlédan et du Poher s'installent. Les équipements se développent également (Espace Glenmor, Accueil spécialisé...). Toutes ces constructions renforcent la vocation économique le long du boulevard et appuient le caractère équipement du secteur de Kerampuilh. De nouveaux équipements voient le jour en 2002, comme l'EHPAD de Persivien et l'espace aquatique du Poher.

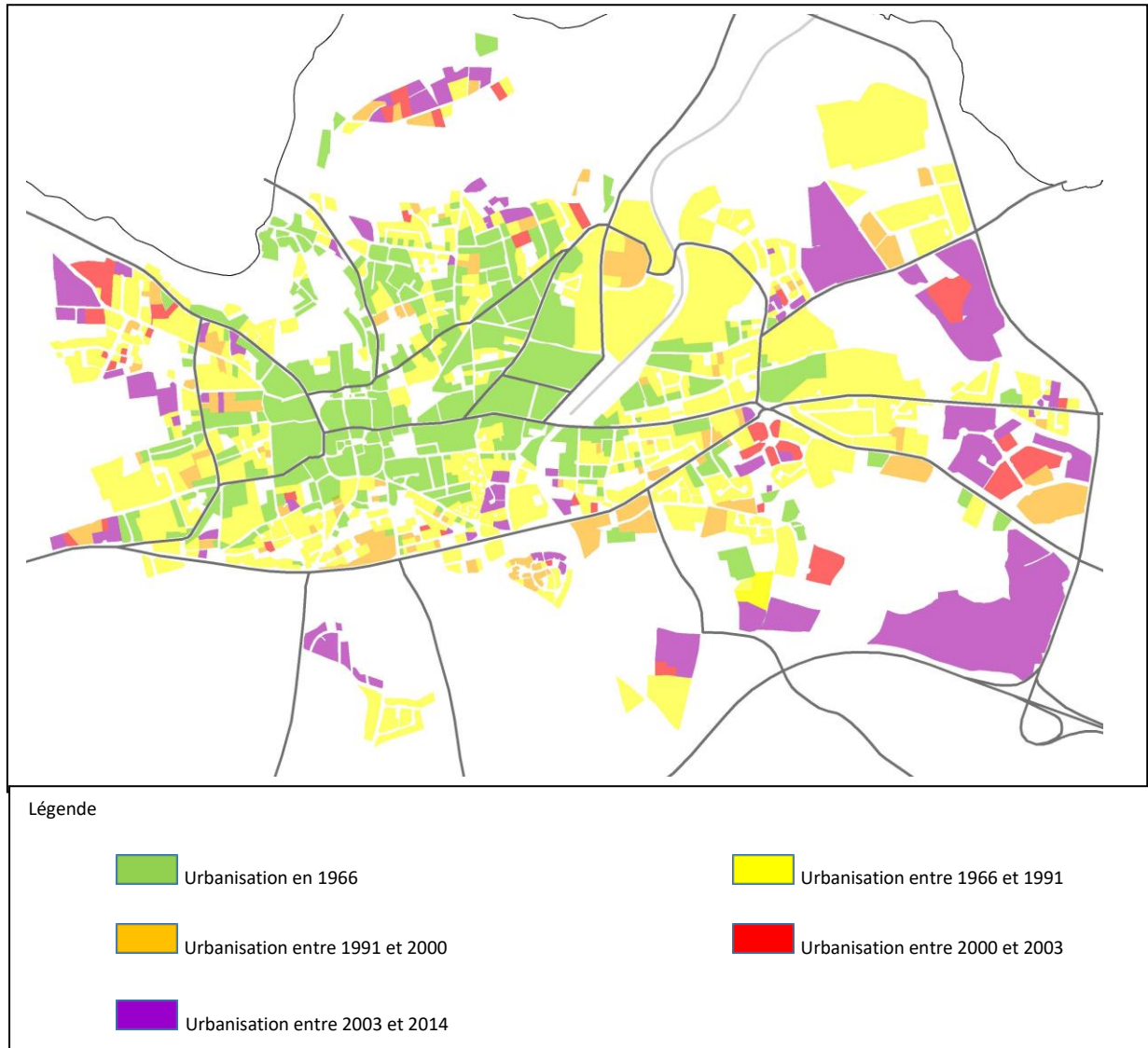


De 2003 à 2014

Cette décennie a vu le renforcement des espaces économiques avec le remplissage des zones de Kervoasdoué, de la Villeneuve et la mise en place de la zone de Kergorvo, zone qui achèvera la vocation économique de la partie Est de l'agglomération.

La vocation habitat est présente également par des opérations d'ensemble comme à Kerléon, à Croasmin, à la Salette ou plus ponctuellement dans les interstices du tissu urbain ou au Minez.

Côté équipements, l'offre s'étoffe avec la maison des jeux d'adresse, la maison de l'enfance, le lycée Diwan...

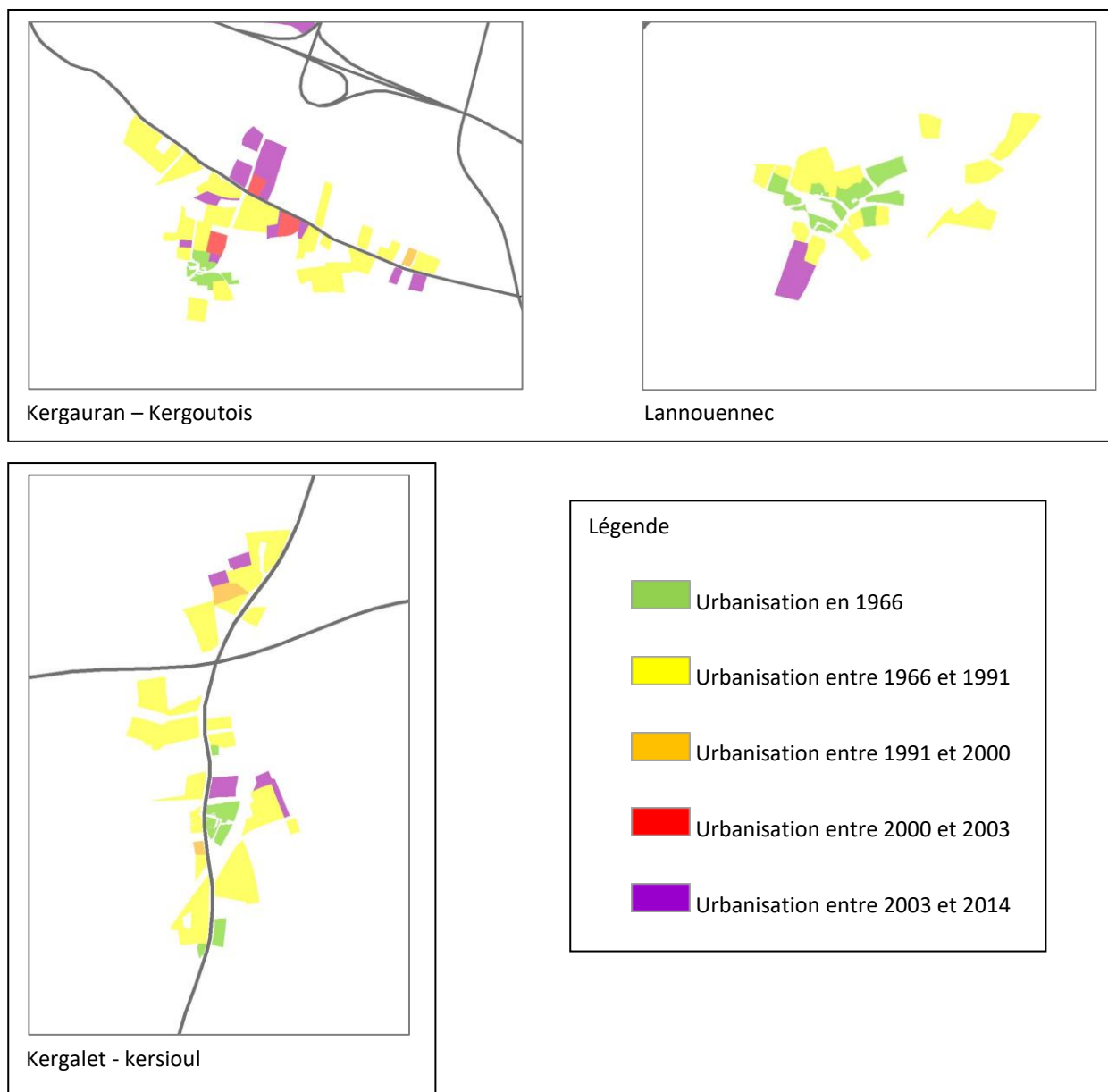


3.1.1.3. Le développement urbain – le secteur rural

En 2014, se distinguent dans le paysage les quartiers de Kergauran – Kergoutois, de Kergalet – Kersioul, et de Lannouennec. Ils se situent tous au Sud du territoire communal. Ils constituent une alternative au développement en secteur urbain. Ces espaces sont à vocation d'habitat.

Kergoutois – Kergauran et Kergalet – Kersioul présentent la même configuration. Ces espaces ont profité d'un axe de circulation pour s'étirer linéairement avec parfois des excroissances par poche.

A contrario, à Lannouennec, l'urbanisation s'est étoffée autour d'une structure bâtie ancienne. Quelques constructions se sont appuyées sur le réseau routier mais cela reste mesuré.

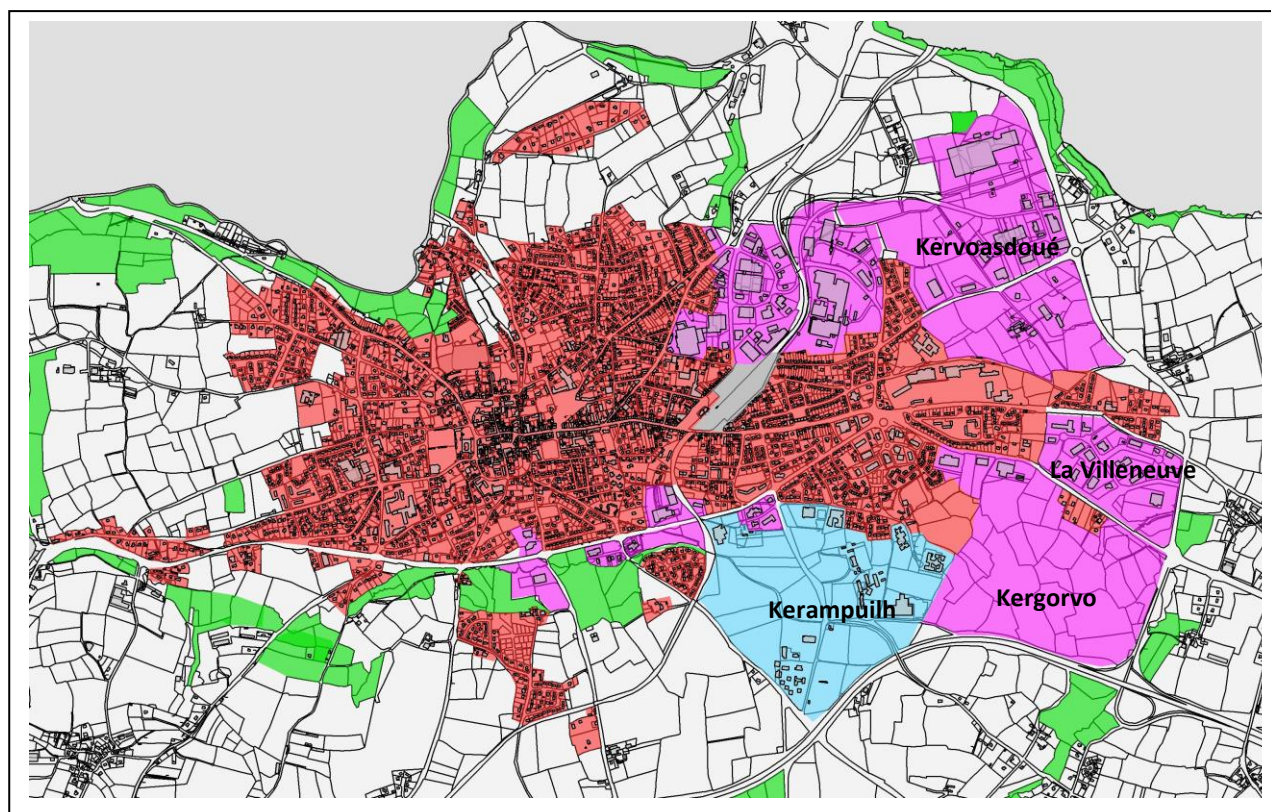


3.1.1.4. L'organisation spatiale du territoire

Le développement de l'agglomération a affirmé, au fil du temps, des vocation quartier par quartier.

Ainsi en partie Ouest, la ville est à vocation d'habitat et d'équipements compatibles avec cette fonction alors qu'à l'Est et au Sud Est, l'activité économique et pôle d'équipements se sont installés.

En termes d'activité économique, la gare a été un premier point d'accroche puis les voies Sud (boulevard J.Moulin) et voie Est. Se sont greffées les zones équipements de Kerampuilh, d'activités économiques de la Villeneuve, de Kergorvo et de Kervoasdoué.



3.2. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE PAR L'URBANISATION

Le Plan Local d'Urbanisme doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLU doit ainsi faire la démonstration, au regard des consommations passées qu'il s'inscrit dans une dynamique vertueuse, en matière de modération de la consommation d'espaces.

Une analyse de la consommation d'espaces a été réalisée sur la commune de Carhaix-Plouguer, sur la base d'une méthodologie partagée.

Cette méthode retient une échelle de 10 ans, soit une projection des données entre 2008 et 2017, ce qui permet d'établir des comparaisons statistiques avec d'autres territoires.

Les fichiers fonciers proviennent de données issues de la base MAJIC, l'application interne de la Direction Générale des Finances Publiques gérant et calculant l'impôt foncier. La précision parcellaire de ces données permet d'analyser finement les différents aspects de la consommation foncière.

Ces données ont été retravaillées avec le service urbanisme de la commune, de manière à obtenir la photographie la plus fidèle et la plus à jour possible de la consommation foncière. Seules les opérations conduisant à une consommation foncière sont retenues (soit les nouveaux logements, nouvelles activités ou les nouveaux équipements sur des sites non bâtis), ce qui exclut de fait les rénovations, restructurations, extensions ou constructions annexes aux bâtiments existants.

Au final, ce travail permet d'obtenir une cartographie fiable et exploitable de la consommation d'espaces sur le territoire.

La commune de Carhaix-Plouguer occupe un territoire de 2 598 hectares (2 581 ha selon l'INSEE mais 2 598 ha dans le référentiel du Système d'Information Géographique ayant servi de base au document graphique du PLU).

Les espaces urbanisés, quelques soit leurs vocations : habitat, équipements, activités économiques, représentent une superficie d'environ 658 hectares, soit environ 25 % du territoire communal.

Dans le projet de PLU, les espaces non bâtis, espaces agricoles ou naturels, représentent une superficie d'environ 1 892 hectares, soit environ 73 % du territoire communal. Les espaces à vocation agricole, dominant, avec 1 237 hectares, soit 48 % du territoire.

L'urbanisation de Carhaix-Plouguer a été consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En 10 ans (2008-2017), 92,73 hectares ont été urbanisés, principalement par le développement commercial et industriel (70,41 ha). Le reste des espaces consommés l'a été par l'habitat (18 ha) avec une moyenne de 715 m²/logement et les équipements à hauteur de 4 ha sur la même période.

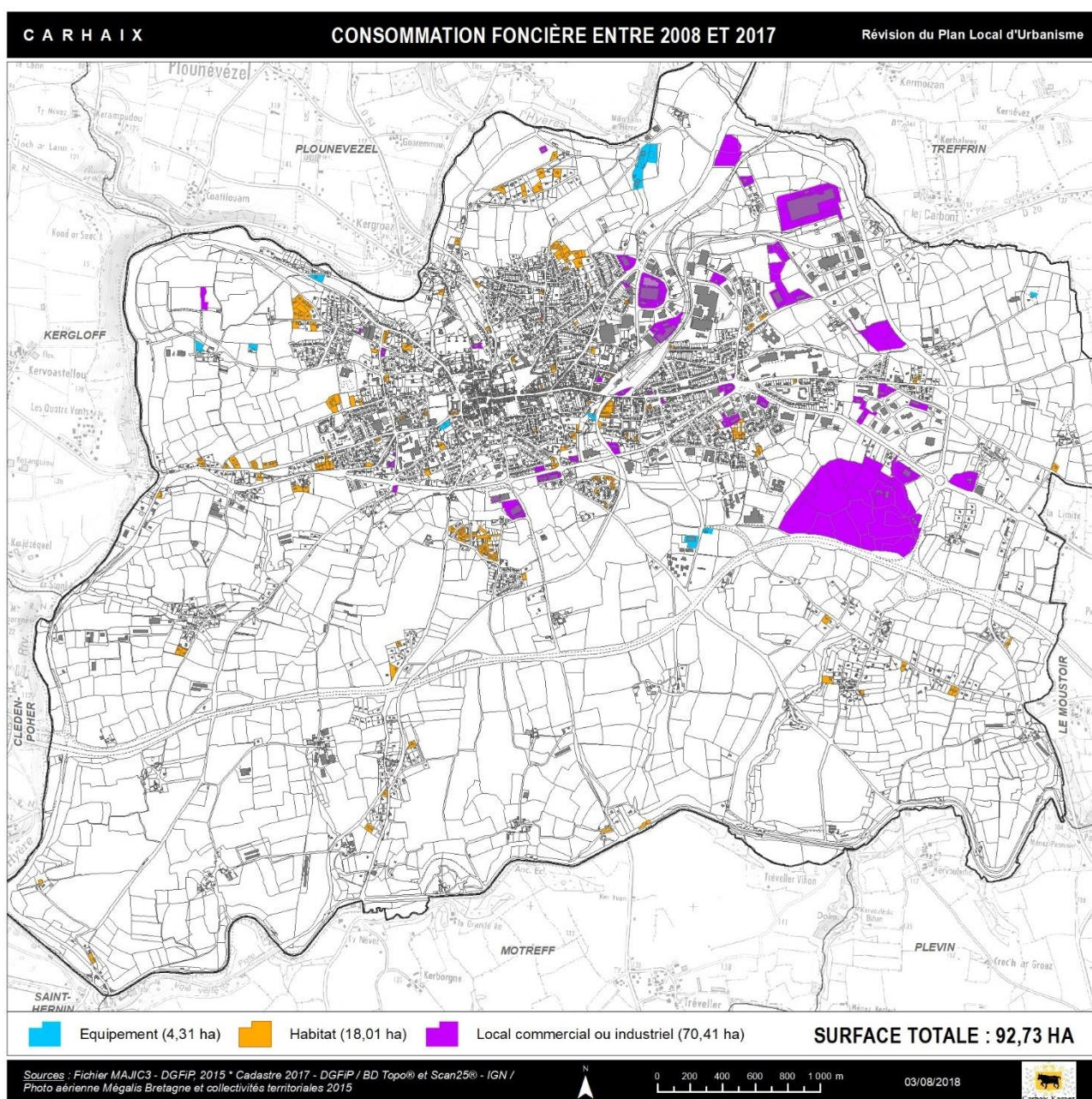
La commune présente une particularité du fait de la présence au Sud de la ville de sites destinés à l'accueil de manifestations temporaires. Il s'agit de sites qui n'ont pas à proprement parler été consommés par l'urbanisation puisqu'aucune construction n'y prend place. Cependant, l'usage de ces sites les classe en espaces urbanisés car ils ne peuvent pas être utilisés pour l'activité agricole et ne présentent pas un caractère naturel. Ils représentent une surface de 9 ha destinés à l'accueil d'événements temporaires. S'il est tenu compte de cette particularité de la commune, la consommation d'espace est de 101 ha consommés entre 2008 et 2017.

17,8 % des espaces consommés le sont pour une vocation d'habitat.

En rapportant le nombre de nouveaux logements (240 logements neufs autorisés entre 2008 et 2017) à la consommation foncière à vocation d'habitat sur la même période, on obtient une **densité moyenne d'environ 13 logements/ha**.

Si un développement d'une centaine d'hectares peut sembler faible au regard de la superficie de la commune (4 % du territoire communal) et de sa fonction de ville centre, il représente en réalité 15 % des surfaces urbanisées de la commune (enveloppe urbaine actuelle de 658 ha). Cela souligne l'accélération du phénomène de consommation d'espace par l'urbanisation au cours des dernières années. Ce rythme de développement est préoccupant pour l'avenir des terres agricoles ou naturelles et doit donc être réduit afin de préserver le potentiel foncier de la commune.

Conformément aux lois Grenelle et ALUR, la commune de Carhaix-Plouguer a pour objectif la limitation de sa consommation d'espaces, ce qui implique une urbanisation globalement plus dense (pour l'habitat, les activités, les commerces, etc...).



3.3. LES ENJEUX POUR DEMAIN ET LES AXES DE LA VOLONTE COMMUNALE EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE

La gestion économe de l'espace et la modération de consommation d'espace est une obligation légale, notamment avec l'application des lois « Grenelle » et ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové). Celles-ci visent, entre autres, à lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) communal doit donc fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces objectifs doivent être justifiés au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Cette nouvelle exigence s'accompagne, à l'échelle du rapport de présentation, d'une obligation d'analyse de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers (voir partie 3.2 ci-dessus).

Forte du constat de la nécessité de modération de la consommation des terres par les activités économiques et l'habitat (fonctions urbaines les plus consommatrices d'espace sur la commune) et soucieuse de redynamiser son centre-ville (il est en effet à noter que la collectivité a également entrepris une opération ambitieuse de revitalisation de son centre-ville), la collectivité s'est fixée des objectifs ambitieux de diminution de la consommation de l'espace et de limitation de l'urbanisation linéaire :

- **La diversification de l'offre de logements** (logements collectifs, logements intermédiaires, maison de ville,...) : ces formes de logements minoritaires sur le territoire communal permettent de répondre à une demande des jeunes ménages tout en consommant moins d'espace ;
- **La recherche d'une densité de logements à l'hectare moins consommatrice d'espace** en passant d'une moyenne de 13 logements par hectare à une moyenne de 16 logements par hectare ;
- **L'identification et l'utilisation de tous les secteurs de rénovation urbaine potentielle** (tissu urbain obsolète qui pourrait être réutilisé) et la prise en considération **des possibilités de densification** en zone urbaine (petites parcelles libres ou dents creuses) comme potentiel d'urbanisation future aussi bien dans les quartiers d'habitat que dans les espaces d'activité.
L'utilisation des bâtiments déjà existants en favorisant la réhabilitation du patrimoine bâti ancien aussi bien dans les espaces urbanisés qu'en milieu rural.
- **La limitation des secteurs ouverts à l'urbanisation par extension** : hormis en continuité de l'agglomération, seuls les secteurs déjà densément urbanisés pourront accueillir de nouvelles opérations urbaines par densification : Lannouënnec, Kergalet, Kergaurant, le Minez, Kerniguez et Kerléon.

3.4. LE POTENTIEL D'ACCUEIL AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

Dans cette optique de gestion économe de l'espace et de modération de la consommation foncière, une méthode d'identification des espaces de réinvestissement urbain disponibles a été établie.

Elle a nécessité la validation de la disponibilité des espaces repérés et l'identification des espaces à préserver de la constructibilité par la commune : zones humides, coulées vertes à protéger, terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles (boisements ...), unités foncières sans accès ou morphologie du terrain inadaptée qui sont à exclure du potentiel de densification.

Ce afin de permettre de sélectionner, selon des critères objectifs, les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions et/ou faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble.

Cette méthodologie a également permis de désigner et de distinguer les secteurs qui représentent des espaces de réinvestissement urbain ou des secteurs d'extension urbaine.

Méthodologie de l'identification foncière des espaces de réinvestissement urbain sur le territoire de Carhaix-Plouguer :

Quelques définitions préalables prises en compte dans l'élaboration du PLU de Carhaix Plouguer :

Enveloppe urbaine : espace physiquement urbanisé, présentant une densité urbaine significative que ce soit au bourg, dans les villages ou les hameaux. Elle représente 658 ha au sein de la ville et des villages.

Réinvestissement urbain : espace urbanisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Extension urbaine : espace urbanisable à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Le tissu urbain de Carhaix-Plouguer a été analysé et chaque espace mutable a été recensé et identifié selon les critères du tableau figurant ci-dessous.

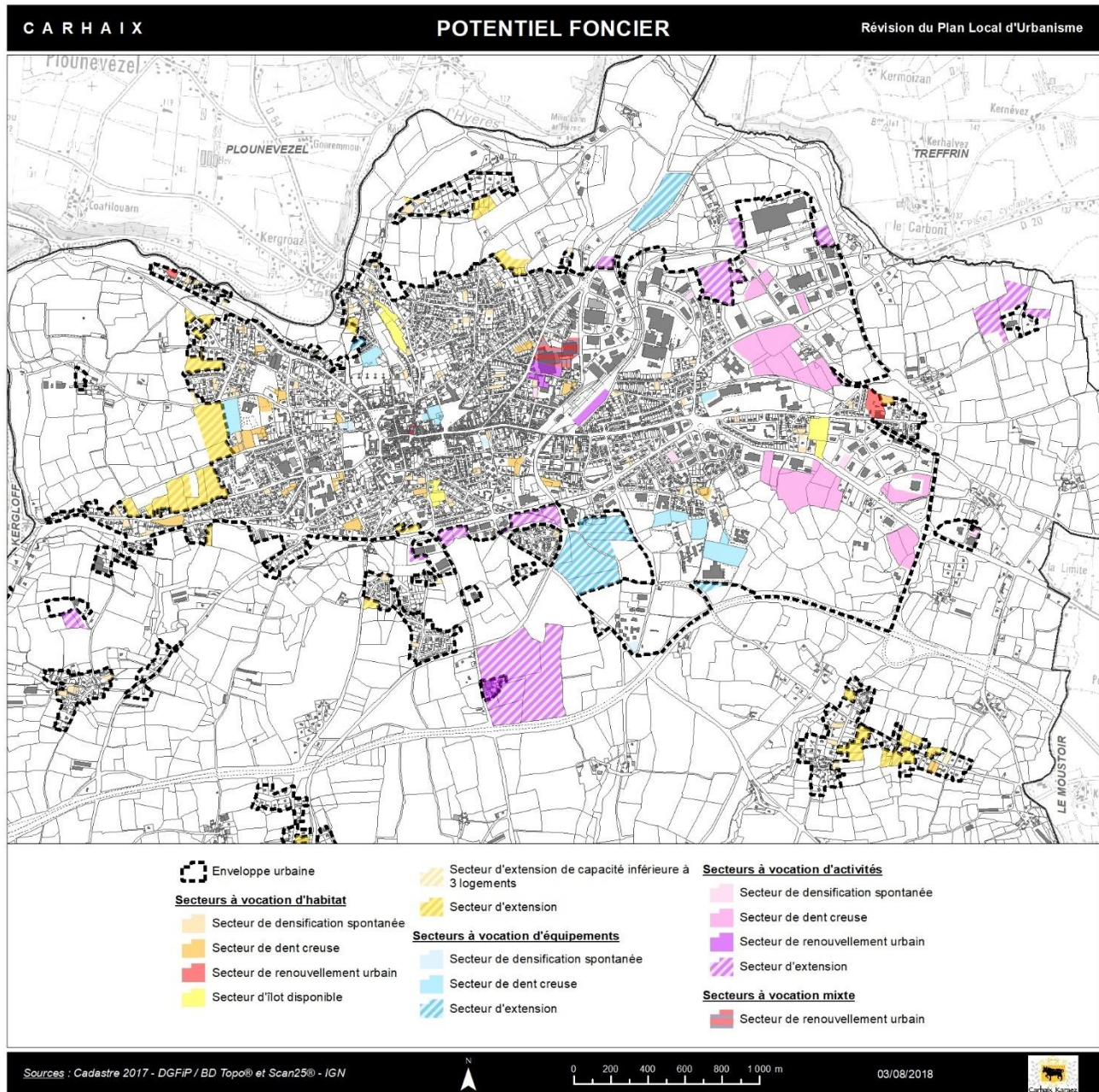
Les critères ayant présidés à la sélection de ces espaces sont les suivants :

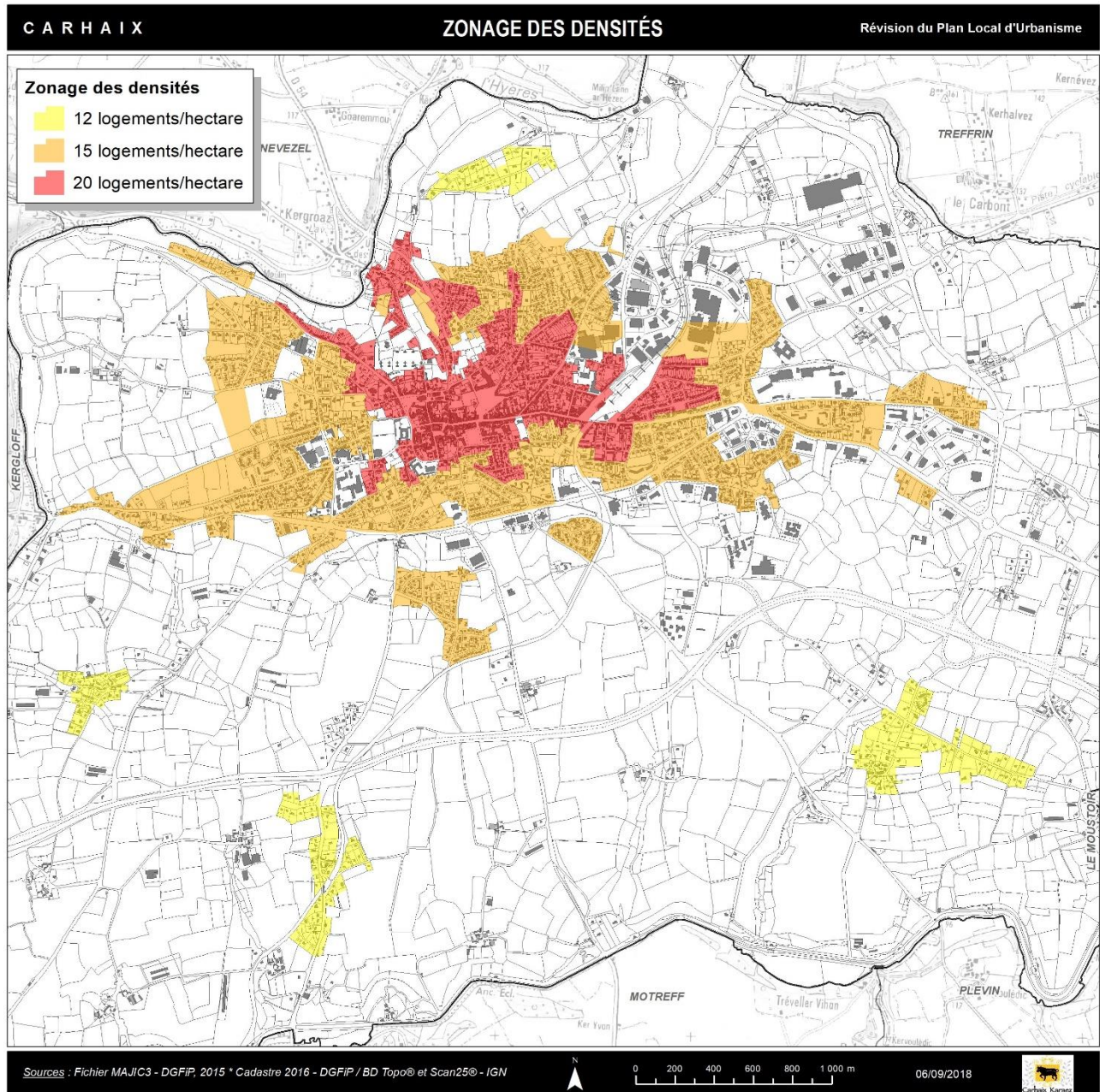
- En matière de renouvellement urbain :
 - terrains utilisés pour des activités économiques transférables,
 - habitations, hangars et locaux abandonnés ou trop vétustes pour être réutilisés,
- En matière de potentiel foncier :
 - parcelle entièrement vide,
 - parcelle déjà construite en préservant autour de tout bâtiment existant de plus de 9 m² un recul de 15 m (ce cas nécessite en général une division parcellaire).

Les espaces exclus du potentiel sont les suivants :

- Impossibilité d'accès,
- Risque pour l'entrée/sortie sur la voirie des nouveaux logements.
- Topographie trop accidentée pour permettre la réalisation d'une construction sans travaux démesurés par rapport à la construction envisagée,
- Espace libre mais déjà utilisé ou utilisable pour des espaces publics, de stationnement ou d'autres équipements publics,
- Espaces verts ou éléments paysagers à préserver (vues, boisement, coulée verte,...)

Vocation de la zone	Habitat
Densification spontanée	espace urbain permettant d'accueillir entre 1 et 3 logements.
Dent creuse	espace urbain permettant d'accueillir de 3 à 10 logements avec accès direct sur la voie publique.
Disponibilité d'îlots	espace urbain relativement important permettant d'accueillir au moins 10 logements et/ou avec des renforcements à prévoir pour les accès ou les réseaux.
Renouvellement urbain	espace urbain déjà partiellement ou complètement urbanisé mais devant faire l'objet d'une opération de rénovation urbaine (exemple de la réhabilitation d'une friche industrielle ou artisanale ou d'un bâtiment vétuste).
Extension	secteur naturel ou agricole, en dehors de l'enveloppe urbaine, destiné à être ouvert à l'urbanisation.





3.4.1. LES SECTEURS DISPONIBLES EN ZONE D'HABITAT

Concernant les secteurs disponibles en zone d'habitat, la méthode de calcul du potentiel de logements au sein des espaces vacants a tenu compte des valeurs de densités de constructions à vocation d'habitat, différenciées en fonction de secteurs géographiques, historiques ou des enjeux de développement et fixées par le PADD.

Ainsi, afin d'implanter prioritairement les nouveaux logements dans le centre-ville, les densités indicatives envisagées y sont plus importantes (20 logts/ha). Elles décroissent ensuite au niveau des zones d'habitat plus récentes autour du centre-ville (15 logts/ha), puis au niveau des villages (12 logts/ha), comme indiqué sur la carte page précédente. Les densités présentées sur cette carte le sont à titre indicatif. Le nombre de logements à produire par secteur est indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

HABITAT	Surface en hectares	%
Secteur de densification spontanée	6,72	16 %
Secteur de dent creuse	6,65	16 %
Secteur d'îlot disponible	3,92	9 %
Secteur de renouvellement urbain	2,79	7 %
Sous-total : potentiel foncier en densification	20,07	48 %
Secteur d'extension de capacité inférieure à 3 logements	1,51	4 %
Secteur d'extension	19,79	48 %
Sous-total : potentiel foncier en extension	21,31	52 %
TOTAL	41,38	100 %
Total Agglomération	33,20	80 %
Total Villages et hameaux	7,99	20 %
TOTAL	41,19	100 %
Zones U	19,59	47 %
Zones 1AU	11,31	27 %
TOTAL 2AU	10,47	25 %
TOTAL AU PROJET DE PLU :	41,37	100 %

Rappel du PADD : Consommer environ 33 hectares pour la production de logement.

➡ Le présent projet totalise un **potentiel théorique** calculé sous SIG de 41,37 ha :

- 21,78 ha en zones 1AU et 2AU, qui correspondent au projet d'extension des espaces urbanisés ;
- 19,59 ha en zones U, qui correspondent aux disponibilités existantes au sein de l'enveloppe urbaine constituée par l'urbanisation de la ville.

Ce potentiel constructible en zone U est à considérer comme un gisement, qui n'est pas mobilisable immédiatement dans sa totalité.

En effet, l'urbanisation des terrains en dents creuses se fera à plus ou moins long terme, en fonction de la dureté foncière¹ de chacune d'elles. Les secteurs de renouvellement urbain et de densification spontanée demandent des montages d'opération d'aménagement plus complexes, aussi bien du point de vue foncier, financier, juridique,... et qui doivent souvent, de ce fait, être menés sur des échelles de temps plus importantes que celle du PLU. De plus, l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années révèle une proportion relativement modeste de divisions parcellaires dans le tissu urbain existant. Enfin, de manière générale, le marché foncier local est peu dynamique, ce qui n'incite pas les propriétaires à vendre

Compte-tenu du développement de l'urbanisation observé précédemment, la commune estime réaliste de ne retenir que 60 % du potentiel existant en zone U (soit environ 12 ha), comme effectivement mobilisable dans ce PLU.

Sur cette base, sur une période d'une dizaine d'années, en tenant compte de la 'dureté foncière' :

- **36 % de la consommation d'espace destinée à l'habitat se fera à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (potentiel foncier en densification) ;**
- **64 % se fera en extension de l'urbanisation de l'agglomération et des villages.**

HABITAT	Densité nette moyenne	Surface en hectares	Part retenue	Surface théorique retenue	%
Sous-total : potentiel foncier en densification	20,0	20,07	60 %	12,04	36 %
Sous-total : potentiel foncier en extension	15,0	21,31	100 %	21,31	64 %
TOTAL		41,38	—	33,35	100 %

Suite à l'identification des potentiels fonciers, les secteurs repérés se sont vu appliquer, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, des principes d'aménagement visant à une économie de l'espace, à la mise en place d'accès sécurisé et à une insertion paysagère. Ces principes s'accompagnent d'un schéma d'aménagement pour chaque secteur. Des préconisations sont données en matière de densité de logements à produire afin de répondre aux enjeux de modération de la consommation d'espace. Les **densités par hectare sont de l'ordre de 12 à 20 logements, en fonction de la localisation sur la commune** (les densités avoisineront 12 logements par hectare dans les villages, 15 logements par hectare dans les quartiers périphériques de l'agglomération et 20 logements par hectare dans le centre-ville).

Par ailleurs, n'ont pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- les espaces non constructibles,
- les secteurs zonés en 2AU : secteurs à urbaniser à long terme, n'ayant pas actuellement d'accès aux différents réseaux (voirie, eaux...) et dont l'urbanisation ne correspond pas aux besoins actuels de la commune. Leurs orientations d'aménagement pourront être définies lors de leur ouverture à l'urbanisation.

¹ la dureté foncière vise à intégrer à la stratégie foncière la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au nombre et au type de propriétaires (personne physique, morale, publique...), à la complexité des partages de droit de propriété (indivision, recherche d'héritier...)

3.4.2. LES SECTEURS DISPONIBLES EN ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUES

Les secteurs à vocation d'activités ont également été étudiés afin de juger du potentiel foncier disponible pour ces vocations. L'analyse des espaces urbains existants destinés aux activités a permis de dégager un potentiel foncier adapté à ces vocations.

ACTIVITES ECONOMIQUES	Surface en hectares	%
Secteur de densification spontanée	1,45	2 %
Secteur de dent creuse	21,69	35 %
Secteur de renouvellement urbain	4,75	8 %
Sous-total : potentiel foncier en densification	27,89	45 %
Sous-total : potentiel foncier en extension	33,69	55 %
TOTAL	61,58	100 %
Total Agglomération	35,81	58 %
Total zones d'activités périphériques (usine d'incinération, Vallée du Roy, Métairie Neuve)	25,77	42 %
TOTAL	61,58	100 %
TOTAL AU PROJET DE PLU :	61,58	100 %

➔ Le présent projet totalise un **potentiel théorique** calculé sous SIG de 61,58 ha :

- 33,69 ha en extension, qui correspondent aux zones existantes hors de l'agglomération et aux espaces de projet qui consomment de l'espace principalement agricole.
- **27,89 ha en densification des zones d'activité déjà existantes** comme par exemple la zone de Kerampest (ancienne usine Boutet Nicolas) qui pourra faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain ;

Ce potentiel constructible au sein de l'urbanisation déjà existante représente 45 % du projet d'urbanisation à destination des activités économiques. Il s'agit d'un **gisement foncier qui permet de modérer la consommation d'espace à destination des activités**. Poher Communauté, consciente de ce gisement, a déjà engagé une démarche de renouvellement urbain et de densification des zones existantes en réutilisant les secteurs déjà équipés. Cette réutilisation a lieu soit :

- lorsqu'une entreprise arrête son activité : la recherche d'une nouvelle entreprise intéressée par le terrain vacant, permet de ne pas laisser le lot en friche,
- lorsqu'une entreprise déjà installée cherche à s'agrandir : il est alors recherché des solutions sur place plutôt qu'une implantation d'un bâtiment plus grand sur un nouveau terrain.

Suite à l'identification des potentiels fonciers, les secteurs repérés se sont vu appliquer, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, des principes d'aménagement visant à une économie de l'espace, à la mise en place d'accès sécurisé et à une insertion paysagère. Ces principes s'accompagnent d'un schéma d'aménagement pour chaque secteur.

3.4.3. LES SECTEURS DISPONIBLES EN ZONES D'EQUIPEMENT

Les secteurs à vocation d'équipement ont également été étudiés afin de juger du potentiel foncier disponible pour ces vocations. L'analyse des espaces urbains existants destinés aux équipements a permis de dégager un potentiel foncier adapté à ces vocations.

EQUIPEMENTS	Surface en hectares	%
Secteur de densification spontanée	0,78	3 %
Secteur de dent creuse	7,96	33 %
Sous-total : potentiel foncier en densification	8,74	36 %
Sous-total : potentiel foncier en extension	15,69	64 %
TOTAL	24,42	100 %

➤ Le présent projet totalise un **potentiel théorique** calculé sous SIG de 24,42 ha :

- 15,69 ha en extension, dont 9 ha qui correspondent aux sites destinés à l'accueil de manifestations et événements temporaires, soit un total de 6,69 ha qui consomme de l'espace principalement agricole situé en continuité immédiate de l'agglomération.
- **8,74 ha en densification au sein de l'enveloppe urbaine** constituée par l'urbanisation de la ville.

Ce potentiel constructible au sein de l'urbanisation déjà existante représente 36 % du projet d'urbanisation à destination des équipements. Si l'on retire les 9 ha destinés aux manifestations temporaires, le potentiel existant au sein de la ville représente en fait 57 % de l'urbanisation inscrite au PLU à destination de la création d'équipements.

EQUIPEMENT (hors espace destiné aux manifestations temporaires)	Surface en hectares	%
Sous-total : potentiel foncier en densification	8,74	57 %
Sous-total : potentiel foncier en extension	6,69	43 %
TOTAL	15,43	100 %

Suite à l'identification des potentiels fonciers, les secteurs repérés se sont vu appliquer, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, des principes d'aménagement visant à une économie de l'espace, à la mise en place d'accès sécurisé et à une insertion paysagère. Ces principes s'accompagnent d'un schéma d'aménagement pour chaque secteur.

3.5. LA MODERATION CHIFFREE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La commune a choisi une période de validité du PLU à 10 ans (2019-2029) en vue de répondre aux objectifs de préservation des terres agricoles en offrant une visibilité sur le devenir de ces espaces.

Comme précisé précédemment, de 2008 à 2017, près de 101 hectares (toutes vocations confondues) ont été urbanisés ou artificialisés.

Cette consommation est principalement liée au développement économique (activités), qui représente 69 % du développement, soit 70 hectares. La consommation à vocation d'habitat a quant à elle représenté 18 ha (18 % du développement urbain) et la consommation à vocation d'équipements a représenté 13 ha (13 % du développement urbain) dont 9 ha pour l'accueil d'événements temporaires.

Sur la base des analyses précédentes, la surface qui pourra être consommée au cours des 10 prochaines années, pour le développement de l'urbanisation, sur la commune de Carhaix-Plouguer, dans le présent PLU, sera de 110 ha.

	Habitat	Activités	Equipements	Total	%
Densification	12,04	27,89	8,74	48,67	44
Extension	21,31	33,69	6,69	61,69	56
Total	33,35	61,58	15,43	110,36	100

Le chiffre brut de consommation est supérieur à la surface consommée lors de la période précédente. Cependant, il ne se répartit pas de la même façon sur le territoire. Le présent PLU a, en effet, cherché à utiliser au maximum les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, allant pour cela dans le sens du travail de redynamisation du centre-ville déjà entrepris par la collectivité.

Parmi ces 110 ha, l'utilisation du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante représente 44 % de l'espace. Cette part de consommation d'espaces en densification permet de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat, d'activités et d'équipements et de favoriser un développement au sein de l'agglomération afin de redynamiser le centre-ville, tout en modérant la consommation d'espaces agricoles et naturels éloignés du centre urbain.

Les espaces réellement consommés sur les espaces agricoles ou naturels représentent donc 61,69 ha, soit 56 % du développement urbain envisagé.

Il est également important de rappeler que la commune opère une baisse de 40,5 % des surfaces à urbaniser par rapport au PLU en vigueur : 110 ha contre 185 ha de zones à urbaniser AU (toutes vocations confondues) au PLU approuvé en 2007 et modifié jusqu'en 2014.

En matière d'habitat, l'objectif de modération de la consommation foncière affiché dans le PADD prévoit **une consommation maximum de 33 hectares à l'échelle de 10 ans**, dont seulement 21 ha en extension de l'urbanisation, soit 63 % du développement de l'urbanisation pour l'habitat. De plus, la modération de la consommation foncière passe également par la densification des projets à destination de l'habitat. Ainsi, la densité des projets qui était au cours des 10 dernières années d'environ 13 logements par hectare en moyenne sera portée à une moyenne globale d'environ 16 logements/ha. Ce qui correspond à une augmentation d'environ 23 % de logements pour une même surface utilisée et permet ainsi de réduire les surfaces consommées par logement.

En matière d'activités, l'objectif de réduction de la consommation foncière affiché dans le PADD prévoit **à l'échelle de 10 ans, 65 hectares maximum** pour le développement d'activités économiques afin de répondre à la forte demande enregistrée au cours des trois dernières années sur la commune. La consommation d'espace pour les activités économiques diminuera donc d'environ 7 % par rapport à la consommation passée.

Dans le même temps, Poher Communauté a engagé une démarche de renouvellement urbain et de densification des zones existantes afin de réduire la consommation de l'espace en réutilisant les secteurs déjà équipés (environ 45 % du potentiel de terrains à destination de l'activité économique se trouve au sein d'espaces d'activités déjà existants).

En matière d'équipements, l'objectif de réduction de la consommation foncière affiché dans le PADD prévoit **à l'échelle de 10 ans, une consommation environ 15 hectares de zone d'urbanisation** pour le renforcement des équipements. Cette superficie se situe pour plus de 55 % à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou en continuité immédiate et n'est donc pas consommatrice d'espaces naturels ou agricoles. Les 9 ha destinés aux manifestations temporaires seront à nouveau maintenus disponibles.

La consommation d'espace pour les équipements et les manifestations temporaires reste donc relativement stable en passant de 13 à 15 ha tout en répondant à la nécessité pour la commune, en tant que pôle de centralité, d'une montée en gamme de ses équipements publics afin de répondre à la demande de la population à l'échelle intercommunale (nouvel EHPAD, terrain d'accueil des grands rassemblements, ...).

PARTIE 4 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

4.1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**, retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. est retranscrit dans son intégralité en partie 2 du dossier de P.L.U.

Il exprime le projet politique de la commune pour les 10 prochaines années. Cette échelle de temps correspond à la durée de vie moyenne d'un Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet est une réponse aux besoins relevés dans le diagnostic et il ne doit pas compromettre ceux des générations futures. Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ses atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les perspectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal.

La concertation a permis d'enrichir ce projet à plusieurs reprises au cours de la révision du PLU. Il a ainsi été présenté aux personnes publiques associées une première fois le 14 octobre 2015 et une seconde fois le 9 février 2018. Il a été présenté à la population en réunion publique le 15 septembre 2017.

Il a fait l'objet de plusieurs débats sur ses orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, au sein du conseil municipal, au fur et à mesure de son évolution : le 14 décembre 2015, le 27 juin 2016, le 26 juin 2017. Le dernier débat a eu lieu le 26 février 2018.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme

Art. L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1°- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2°- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

4.1.1. LA GENESE DU PROJET COMMUNAL

La collectivité a, dès sa délibération du 16 décembre 2013, fixé des objectifs d'évolution de son territoire et de son document d'urbanisme. Ainsi, les orientations d'aménagement et d'urbanisme s'appuient sur une politique générale de la ville de CARHAIX-PLOUGUER qui vise à :

- Affirmer la position de pôle urbain à l'échelle du centre Bretagne.

- Développer de nouvelles zones économiques et notamment le secteur de la « Métairie Neuve », afin d'élargir le tissu économique et de conforter la dynamique de la ville.
- Conforter la vocation de loisirs et de tourisme autour de Kerampuilh et de la vallée de l'Hyères.
- Favoriser une mixité sociale en adaptant la typologie des logements produits dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire et du logement de Poher Communauté.
- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune et notamment les hameaux et villages.
- Préserver et valoriser les éléments qui caractérisent le paysage communal et qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

➤ **Affirmer la position de pôle urbain à l'échelle du centre Bretagne**

Carhaix est située à moins d'une heure de route des grandes agglomérations telles que Brest, Morlaix, Quimper ou Lorient. Cette centralité géographique de Carhaix au cœur d'un territoire large est un vrai atout. La commune est devenue au fil des ans, un pôle structurant à l'échelle du centre Bretagne, aussi bien du point de vue économique que de l'offre de services publics. Pour affirmer cette position, la commune a besoin de poursuivre son développement économique, améliorer son offre d'équipements publics et offrir des logements permettant d'accueillir de nouvelles populations. Les orientations du PADD concourent à ces objectifs.

➤ **Développer de nouvelles zones économiques et notamment le "secteur de la Métairie Neuve" permettant ainsi d'élargir le tissu économique et de conforter la dynamique de la ville**

Poher communauté développe depuis plusieurs années une stratégie visant à créer les conditions d'un environnement propice à la création, l'implantation et le développement des entreprises.

La disponibilité, la qualité et la diversité de l'offre foncière à destination des entreprises est un élément clé de l'attractivité économique et de la capacité d'un territoire à répondre aux projets des entreprises endogènes ou exogènes.

Au travers du développement des parcs d'activités, la volonté de Poher communauté est d'offrir à court, moyen et long terme, une offre économique diversifiée correspondant aux exigences des entreprises et au contexte local, contribuant ainsi au maintien et au développement de l'emploi.

Poher communauté compte 18 zones d'activités, qui accueillent 130 entreprises et 2 700 emplois environ (données déclaratives 2010). La surface totale des zones actuelles représente environ 147 ha et le taux de remplissage est supérieur à 80 % (avril 2014).

La commune de Carhaix est un pôle économique important à l'échelle communautaire et plus largement du Centre Bretagne. Elle possède plus de 70 % des entreprises et des emplois du territoire communautaire.

Dans une logique d'anticipation et de planification du développement économique des secteurs prioritaires et complémentaires ont été identifiés. Une réflexion s'organisera donc autour des principaux axes de communication et des échangeurs.

Pour la commune de Carhaix, les principaux secteurs identifiés sont :

- le secteur de la métairie Neuve : ce secteur est situé le long de la RN164. Par ailleurs, un projet d'échangeur est déjà inscrit au PLU de Carhaix. Une connexion au fer est possible, ce qui permettrait ainsi de relancer le fret ferroviaire sur la gare de Carhaix
- le secteur de Villeneuve / Kergorvo : les atouts de ce secteur sont les suivants : proximité immédiate de la RN164 et de l'axe Carhaix Guingamp, proximité de l'échangeur de Kergorvo, continuité des espaces d'activités existants...

- le secteur de Kervoasdoué : Proximité immédiate de la RN164 et de l'axe Carhaix Guingamp, échangeur de Kergorvo, continuité des espaces d'activités existants...

Ces espaces sont complémentaires et permettent de proposer aux entreprises endogènes et exogènes du foncier adapté à leur besoin. Ces espaces sont aménagés par tranche au fur et à mesure de la commercialisation. Néanmoins, les acquisitions, les études préalables et les procédures réglementaires sont engagées en amont compte tenu des délais nécessaires.

L'ensemble de ces programmes d'extension est réalisé avec le souci de la qualité paysagère, architecturale et environnementale tant sur les parties privatives que sur les espaces publics. La qualité des zones est aujourd'hui essentielle en termes d'attractivité.

➤ **Conforter la vocation de loisirs et de tourisme autour de Kerampuilh et de la vallée de l'Hyères**

Le park de Kerampuilh compte actuellement plusieurs équipements de loisirs :

- L'Espace aquatique Plijadour, qui comprend un bassin extérieur, une piscine découverte avec une zone de jeux, un espace bien-être. Depuis l'ouverture du bassin extérieur en juillet 2013, la fréquentation a nettement augmenté, montrant les besoins d'un tel équipement de loisirs sur le Poher
- Le centre de congrès qui a accueilli plus de 44 000 personnes en 2012 pour 37 manifestations. L'étude de marché réalisée par le cabinet Cibles et Stratégies montre qu'il existe un réel potentiel sur le centre de congrès où pourraient être développés des congrès sur deux jours
- L'espace culturel Glenmor qui organise une programmation variée
- La maison des jeux d'adresse qui peut abriter des manifestations d'ampleur
- Le centre d'hébergement de Kerampuilh qui compte une capacité de 260 lits. L'équipement est utilisé par les lycéens Diwan en semaine mais peut accueillir des groupes le week-end ou pendant les vacances scolaires
- Des terrains de football et de rugby, ainsi que des cours de tennis extérieurs, un skate-park

D'autres équipements pourront étoffer l'offre actuelle sur le Park de Kerampuilh pour en faire un espace dédié aux loisirs et au tourisme. Ce site accueille également des manifestations majeures comme le festival des Vieilles Charrues (280 000 festivaliers sur 4 jours). Le PADD prévoit le confortement et le renforcement de ces activités événementielles sur ce site dans un souci d'accueil de qualité et en toute sécurité.

Complémentaire du park de Kerampuilh, le site de la vallée de l'Hyères offre également plusieurs équipements de loisirs s'appuyant sur les milieux naturels riches de ce secteur : golf, centre équestre, camping municipal, parcours d'accrobranche et labyrinthe végétal. Dans le cadre du développement d'un tourisme vert et pour offrir à ses habitants des possibilités de loisirs variées, la collectivité souhaite conforter la vocation de loisirs de nature sur le site de la vallée l'Hyères.

➤ **Favoriser une mixité sociale en adaptant la typologie des logements produits dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire et du logement de Poher Communauté.**

Il s'agit de mener une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant entre les quartiers, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement. Il s'agit également de viser l'amélioration de la qualité de l'habitat : typologie, qualité de la construction, morphologie urbaine... avec pour objectif un meilleur accueil des populations qui doivent pouvoir trouver sur la ville l'ensemble des logements permettant de suivre les différentes étapes de leur parcours résidentiel tout au long de leur vie.

➤ **Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune et notamment les hameaux et villages**

Il s'agit de repérer le patrimoine de qualité en secteur rural afin de permettre le maintien de l'existant au sein des hameaux ruraux à vocation agricole.

L'objectif est de favoriser :

- la rénovation du patrimoine existant,
- le changement de destination par la reprise d'anciens bâtiments d'intérêt architectural dès que l'activité agricole est absente ou le permet,
- des évolutions ponctuelles : annexes, extensions dans le respect de l'existant.

➤ **Préserver et valoriser les éléments qui caractérisent le paysage communal et qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants**

Il s'agit notamment, pour le maintien de la biodiversité, la qualité de vie des habitants et la mise en valeur de l'identité naturelle et rurale du territoire :

- de préserver et valoriser les atouts naturels de la commune : espace agricole respectueux de l'environnement, vallées de l'Hyères et du canal de Nantes à Brest, zone préserver autour du captage d'eau potable du Stanger,...
- d'instaurer des zones tampons autour des activités sources de nuisances
- de repérer les boisements les plus significatifs du territoire au titre "des espaces boisés classés",
- de maintenir et réhabiliter la maille bocagère permettant de lutter contre l'érosion des sols et l'uniformisation des paysages

Aussi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est appuyé sur ces principaux axes.

Ces orientations, clairement identifiées, ont permis par la suite de suivre une ligne directrice.

Le P.A.D.D de la commune de Carhaix-Plouguer s'appuie sur des lignes de force qui se structurent suivant 5 axes :

A. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	A-1. Un territoire marqué par l'agriculture : préserver et valoriser les paysages agricoles A-2. Des paysages naturels qui complètent le paysage rural : préserver et valoriser les espaces naturels et notamment des sites marquants comme les vallées de l'Hyères et du canal de Nantes à Brest A-3. Assurer une bonne gestion des ressources naturelles du territoire A-4. Des paysages urbains variés : mettre en valeur la richesse du patrimoine architectural et urbain de la ville
B. Orientations générales en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'habitat et d'équipement : affirmer la position de pôle urbain structurant à l'échelle du Centre Bretagne	B-1. Une croissance démographique stimulée par l'activité économique et les politiques d'aménagement B-1-1. Une croissance démographique à dynamiser pour atteindre une enveloppe de population situées aux alentours de 7 600 habitants dans 10 ans B-2. Un développement urbain encadré B-2-1. Privilégier le développement prioritaire du pôle central d'urbanisation qu'est la ville B-2-2. Limiter l'utilisation du potentiel foncier en secteur rural B-2-3. Accompagner le développement urbain d'une logique d'équipement
C. Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et le développement des communications numériques	C-1. Un positionnement géographique central qui doit assurer un développement économique rayonnant C-1-1. Profiter de structures économique « moteur » pour asseoir l'attractivité économique industrielle et artisanale du territoire C-1-2. Accompagner le développement économique par des actions valorisantes C-2. Une économie importante : l'activité agricole à préserver C-3. Une offre de service et commerciale à l'échelle de l'agglomération C-3-1. Structurer l'accueil des activités commerciales et des services entre le centre-ville et la périphérie C-3-2. Valoriser l'espace du pôle de la gare C-4. Les loisirs, support d'une économie dynamique C-4-1. Développer le tourisme vert C-4-2. Préserver les pôles de loisirs

D. Orientations générales concernant les transports et les déplacements	D-1. Une meilleure accessibilité du territoire à l'échelle régionale et à l'échelle locale
E. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	E-1. En matière d'activités économiques E-2. En matière d'équipement E-3. En matière d'habitat

4.1.2. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'inscription au PLU de zones constructibles, ne doit pas se faire au détriment des espaces naturels, du paysage et de la qualité du patrimoine.

La commune, bien qu'en partie urbaine, a la chance de posséder un grand nombre d'éléments de paysage et de patrimoine naturel et bâti, de qualité et diversifiés :

- Un paysage majoritairement agricole structuré par un réseau de haies et talus nus ou boisés.
- Les vallées de l'Hyères et du canal de Nantes à Brest, sites naturels marquants dans le paysage.
- Des espaces naturels supports de continuité écologique.
- Une trame végétale dense composée de boisements et de talus.
- Des éléments de patrimoine bâti qui s'étalent de la période gallo-romaine à nos jours.

Les choix de préservation et de mise en valeur de ces éléments dans leur richesse et leur diversité ont été guidés par :

- un souci de valorisation de l'identité locale,
- le souhait de maintenir un cadre de vie de qualité aussi bien dans l'espace rural que dans l'espace urbain, pour les habitants de la commune mais également pour les « visiteurs »,
- la volonté d'inscrire le développement communal dans une approche qualitative,
- la préoccupation du renforcement d'une biodiversité riche.

La commune est concernée par le captage d'eau potable du Stanger et bénéficie de ressources naturelles de qualité aussi bien en matière d'eau, d'énergie, de productions agricoles et d'air. Elle a souhaité poursuivre des actions déjà engagées (préservation de la qualité de l'eau, programme Hanter Kant pour la production d'une énergie locale, ...) afin de favoriser la préservation et l'utilisation raisonnée de ces ressources renouvelables et de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

4.1.3. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME, D'AMENAGEMENT, D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT : AFFIRMER LA POSITION DE POLE URBAIN STRUCTURANT A L'ECHELLE DU CENTRE BRETAGNE

La commune souhaite profiter de son dynamisme économique pour réactiver un dynamisme démographique en confortant plusieurs actions d'aménagement et d'urbanisme stratégiques qu'elle s'est déjà employée à mettre en œuvre au cours des dernières années, afin de renforcer le pôle urbain stratégique qu'est Carhaix pour le centre de la Bretagne occidentale.

4.1.3.1. Les hypothèses de développement en matière de population

Comme l'a montré le diagnostic, le territoire Carhaisien perd de la population et ce depuis 1982, malgré un léger sursaut en 2006. Pour autant le nombre de logements augmente de 135 entre 2009 et 2014. Les personnes qui s'installent sur la commune, le font dans des logements neufs et délaissent le bâti ancien. Les logements vacants sont de plus en plus nombreux. Pour répondre à ces problématiques, les élus ont étudié, en phase de diagnostic, plusieurs scénarios d'évolution démographique :

- Un scénario de croissance « bas » (- 0,9 %/an) qui se base sur l'évolution démographique enregistrée depuis 2009, soit le scénario au fil de l'eau,
- Deux scénarios de forte à très forte croissance (+ 0,70 et + 2,50 %/an), peut-être réalistes à long terme mais pas à l'échelle de temps fixée pour le PLU (10 ans),
- Un scénario de croissance « maîtrisé » (+ 0,50 %/an).

Après une analyse de ces 4 scénarios, **le choix s'est porté sur un scénario de croissance maîtrisé se basant sur une croissance démographique annuelle moyenne de + 0,30 %/an sur 10 ans (horizon 2029).**

Ce choix est en accord avec les tendances de ces dernières années, avec les perspectives mises à jour dans le diagnostic et en cohérence avec le statut de ville centre de Carhaix.

4.1.3.2. Les perspectives d'évolution retenues en matière de population et de logements

N.B. : Les perspectives d'évolution de la population et de la construction envisagées ici n'ont qu'une valeur indicative, mais elles **permettent d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir** pour couvrir les besoins.

Il est à noter que :

- les besoins calculés ne concernent que les seuls logements et n'incluent pas les équipements d'accompagnement (commerces...) ni les équipements publics.
- Indépendamment de la volonté des élus, il peut exister sur le marché une rétention des terrains pratiquée par certains propriétaires qui, pour des raisons diverses, ne souhaitent pas vendre leurs terrains dans l'immédiat (terrains agricoles exploités par exemple).

Ces hypothèses ne doivent en aucun cas être prises comme données absolues, la construction dépendant de multiples autres facteurs échappant aux logiques urbaines ou politiques.

Les données chiffrées exposées ci-dessous sont issues du recensement de population de l'Insee de 2014, données officielles disponibles les plus récentes et les plus complètes.

Le calcul des perspectives est détaillé ci-dessous :

■ ECHELLE DE PROJECTION : HORIZON 2029

La commune de Carhaix-Plouguer a fait le choix d'une échelle de projection à 10 ans (2019-2029).

Cette projection présente l'avantage de matérialiser, sur le moyen terme, l'évolution communale et, par conséquent, d'avoir une meilleure lisibilité et d'anticiper certains enjeux, comme la politique foncière, les équipements, les réseaux et les voiries.

Cette projection permet également de calibrer les secteurs d'urbanisation future pour l'habitat, les activités et les équipements au plus juste sur les 10 prochaines années.

■ DIMINUTION IMPORTANTE DU TAUX DE LOGEMENTS VACANTS

Le taux de logements vacants est estimé en 2014 à 12 % du parc de logements (contre 7,9 % à l'échelle du département du Finistère).

Ce taux de logements vacants est important (environ 549 logements).

La municipalité travaille actuellement à la mise en place d'aménagements à même de redynamiser son centre-ville.

En tenant compte de ce potentiel à résorber au sein de la ville et en y ajoutant une partie des possibilités de réhabilitation en milieu rural, la collectivité vise une résorption de la vacance à hauteur de 89 logements environ au cours des 10 prochaines années.

De ce fait, l'hypothèse retenue par la commune consiste en la **diminution du taux de logements vacants sur le territoire à 9 % du parc de logements, soit une diminution brute de 89 logements vacants.**

■ DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT

Le taux d'occupation sur la commune de Carhaix-Plouguer est estimé en 2014 à 1,99 personnes/logement, alors qu'il était de 2,1 en 1999.

La collectivité estime que le nombre de personne par ménage va poursuivre sa diminution du fait des caractéristiques démographiques de la commune (vieillesse, jeunes travailleurs et familles mono-parentales). L'hypothèse retenue envisage donc un taux d'occupation plus faible, de l'ordre de **1,80 personnes/logement (sur 10 ans).**

■ AUGMENTATION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES

La part des résidences secondaires à Carhaix-Plouguer représente 5 % du parc de logements, ce qui correspond à une commune avec un faible attrait touristique. Cependant, après avoir diminué entre 1999 et 2009, ce taux a fortement augmenté entre les recensements de 2009 et 2014.

La commune totalise ainsi 202 résidences secondaires, en 2014.

La politique de développement touristique de la commune permet d'envisager une progression positive du taux de résidences secondaires. Aussi, dans le cadre de son PLU, la commune entend maintenir le taux de résidences secondaires à 5 %. Ainsi, du fait de l'augmentation globale du parc de logements et de la diminution des logements vacants, le maintien de ce taux induit une augmentation du nombre total de résidences secondaires qui passeront ainsi de 202 à 253, soit **une augmentation de 51 résidences secondaires en 10 ans.**

■ UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ANNUELLE DE 0,30 %

Le taux d'évolution démographique annuel moyen sur la commune de Carhaix-Plouguer est de - 0,9 % /an entre 2009 et 2014. Il diminue de manière continue depuis le 2006 ce qui indique un faible dynamisme.

Cependant, La commune dispose d'un tissu économique dynamique et d'un niveau d'équipements et de services performants. Ce retrait dans ses effectifs de population peut s'expliquer par le fait que les communes voisines, de par un moindre coût du foncier constructible restent plus attractives.

La commune souhaite profiter de son dynamisme économique pour réactiver un dynamisme démographique, en confortant plusieurs actions d'aménagement et d'urbanisme stratégiques qu'elle s'est déjà employée à mettre en œuvre au cours des dernières années, afin de renforcer le pôle urbain stratégique qu'est Carhaix pour le centre de la Bretagne occidentale.

Aussi, elle envisage aujourd'hui un redressement positif du taux d'évolution démographique à hauteur de **0,30 % par an**.

Ce taux permettra à la commune d'atteindre une population d'environ 7 600 habitants à l'horizon 2029, soit un gain d'environ 225 habitants.

■ PRODUCTION DE 48 NOUVEAUX LOGEMENTS /AN

Pour conforter son statut de pôle stratégique à l'échelle du centre Bretagne, la commune de Carhaix-Plouguer retient **une production de 48 logements/an en moyenne d'ici 2029**, dont :

- 39,8 logements/an seront destinés au desserrement des ménages,
- 12,5 logements/an seront destinés à l'accueil de nouveaux habitants, en lien avec la croissance démographique,
- 5,1 logements/an seront destinés à la création de résidences secondaires,
- - 8,9 logements/an seront destinés à la résorption de logements vacants.

Cette production de 48 logements/an, soit exactement 484 logements sur 10 ans (échéance 2029), répond aux objectifs de production de logements retenus annuellement par le PLH de Poher Communauté, sur la période 2017-2022 : un développement global de l'ordre de 600 à 700 logements dont la moitié serait réalisée sur la ville de Carhaix, le reste sur l'ensemble des communes rurales. Sur la commune de Carhaix, cette production s'effectuera à la fois par la production neuve et par des opérations dans le bâti existant. Ce niveau de production correspond à une moyenne annuelle de 50 à 58 logements/an pour Carhaix sur 6 ans.

■ DENSITE POUR LES NOUVEAUX LOGEMENTS PRODUITS : 12, 15 et 20 LOGEMENTS/ha

L'analyse de la densité urbaine sur le territoire de Carhaix-Plouguer entre 2008 et 2017 met en évidence une densité moyenne de 13 logts/ha.

Aussi, pour limiter la consommation d'espace, le PLU de Carhaix-Plouguer fixe une densité minimale moyenne de 12, 15 et 20 logements/ha en fonction des sites de développement. L'objectif de densité est pris comme une moyenne à viser, sur une période de 10 ans.

Les densités exprimées (dites nettes) se rapportent au nombre de logements au sein d'une opération. Elles ne prennent pas en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population (environ 10 % à ajouter à la densité nette).

Le calcul théorique dans le projet de PLU prévoit 3 niveaux de densité, allant de 12 à 20 logements/ha selon le contexte urbanistique et la nature des opérations (voir cartes en partie 3-4 ci-dessus) :

- 20 logements/ha pour les logements à produire en réinvestissement urbain, soit environ un tiers des secteurs de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat,
- 15 logements/ha en périphérie de la ville, soit environ 40 % des secteurs de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat,
- 12 logements/ha au sein des hameaux de Lannouënnec, Kergalet, Kergaurant, le Minez, Kerniguez et Kerléon, soit environ 27 % des secteurs de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat,

L'objectif de densité moyenne globale prévue sur la commune, est ainsi de 16 logements/ha.