■ PART D'UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION URBAINE

Sur la base de l'étude du potentiel foncier disponible sur la commune, il ressort que près de **36** % **des développements urbains envisagés** dans le projet de PLU sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine. Ce résultat traduit la volonté de la collectivité de préserver les espaces agricoles et naturels.

Ce scénario d'évolution démographique et du parc de logements nécessite une surface urbanisable à destination de l'habitat de 33 ha

Pour résumer, le scénario retenu se décline donc comme suit :

Taux de croissance démographique annuelle	+ 0,30 %/an
Population en 2029	7 616 habitants
Soit entre 2019 et 2029	+ 225 habitants
Soit en moyenne par an	+ 22,5 habitants
Nombre de logements en 2029	4 943 logements
Soit entre 2018 et 2029	+ 484 logements
Soit en moyenne par an	+ 48,4 logements

4.1.4. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La commune est devenue au fil des années un pôle structurant à l'échelle du Centre Bretagne. Elle œuvre en collaboration avec la communauté de communes à créer les conditions d'un environnement propice à la création, l'implantation et le développement des entreprises.

Les questions de développement économique ont eu une place importante dans la réflexion qui a présidé à la décision par la municipalité de réviser son PLU.

- En tant que pôle structurant, la commune souhaite conserver et développer ses capacités à répondre favorablement aux souhaits d'installation des entreprises sur son territoire. Or aujourd'hui l'ensemble des espaces d'activités existants sont occupés à plus de 80 %. Pour disposer à l'avenir d'espaces adaptés (aussi bien pour ce qui est des surfaces que de l'accessibilité à la RN164), il faut que la collectivité envisage dès à présent l'aménagement de nouvelles emprises foncières à vocation d'activité économique.
 - L'implantation d'activités « moteur » doit permettre d'asseoir l'attractivité du territoire.
 - La réflexion sur l'opportunité du développement d'un nouveau secteur affecté à l'activité a été engagée. La démarche initiée par Poher Communauté s'est attachée à évaluer les besoins à l'échelle du Centre Bretagne et connaître les potentiels existants. Il s'est avéré qu'un besoin existait sur cette portion de territoire en appui de la RN164 pour un foncier permettant de proposer des tailles importantes de lot.

Le choix d'un site s'est alors appuyé sur une analyse multicritère :

- L'accès aisé depuis la RN164 soit à partir d'accès existant soit à partir de futur accès.
- Réduire l'impact sur l'activité agricole à la fois sur les sièges d'exploitations mais également sur les terrains agricoles.
- Une zone à distance des espaces naturels.
- Une zone à distance des zones d'habitat.
- Opportunité du fret via la voie ferrée.

Le site de La Métairie Neuve, au sud de la ville et à proximité de la RN164, a été identifié comme un site adapté à l'accueil de nouvelles activités économiques.

- La commune souhaite également assoir son dynamisme économique sur les **activités commerciales** en renforçant le commerce de centre-ville dans la logique de l'étude de sa redynamisation, actuellement en cours et dans le respect des orientations du schéma de développement commercial de Poher Communauté.
- La préservation du capital agricole, à la fois reconnu comme outil de production et foncier, est un enjeu dans l'organisation du territoire. Cette activité économique est importante pour la préservation d'un paysage de qualité. L'activité agricole doit trouver sa place au cœur de la dynamique territoriale.

 Consciente de l'impact économique de l'activité agricole sur son territoire, à la fois par les emplois directs mais aussi indirects, la commune, au travers de son PLU, entend mettre en œuvre les moyens de maintenir et développer cette activité.
- Celui-ci devra donc permettre le développement des activités en place mais également la création de nouvelles activités agricoles si le besoin le ressentait.
- Les loisirs et le tourisme qui s'appuient principalement sur des équipements liés aux milieux naturels (vallée de l'Hyères), les déplacements doux (voie verte et canal de Nantes à Brest) et l'organisation de grands évènements, doivent également être soutenus et développés dans la continuité de l'ouverture récente du site Vorgium. Etoffer l'offre au sein du park de Kerampuilh permet d'affirmer ce site comme un lieu majeur pour l'accueil de manifestations.
- Pour permettre à ces différentes activités économiques de fonctionner au mieux et pour offrir les meilleurs services possibles à la population, le déploiement de la fibre optique sur la ville est un atout majeur.

4.1.5. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Traitée de manière spécifique au sein du P.A.D.D., la thématique des déplacements est inhérente à l'ensemble des autres politiques relatives à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements.

Les choix qui ont conduit à définir ces orientations sont liés au fait que la collectivité souhaite :

- à l'échelle régionale, utiliser au mieux les atouts de sa position centrale au cœur de la Bretagne occidentale, de la présence d'une gare dans la ville, de la présence de la RN164, axe majeur de desserte de la Bretagne liant Rennes à Brest.
 - Optimiser l'axe de la RN164 passe par la création d'un nouvel échangeur à la Métairie Neuve qui permettra à la fois d'accéder aux zones économiques mais aussi de créer une nouvelle porte d'entrée de la ville de Carhaix. Cette hypothèse reste la plus logique en termes de déplacement et de faisabilité technique,

Valoriser le rail passe par la reprise du fret sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

La mise en œuvre de telles solutions alternatives induit des aménagements importants qui devront être élaborés en concertation avec les différents acteurs impliqués.

A l'échelle locale, limiter la pollution liée aux déplacements, améliorer la circulation en ville, notamment en revoyant le statut du boulevard Jean Moulin comme une voie urbaine et non une rocade.

4.1.6. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Voir Partie 3, Paragraphe 5, ci-dessus.

4.2. JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions du règlement graphique et du règlement écrit sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du P.A.D.D.

Le territoire de la commune est ainsi divisé :

- en zones urbaines dites zones U;
- en zones à urbaniser dites zones AU (1AU, 2AU);
- en zones agricoles dite zones A;
- en zones naturelles et forestières dites zones N.

Le conseil municipal de Carhaix-Plouguer a eu pour souci d'intégrer les préoccupations agricoles et d'environnement dans la définition de la politique d'aménagement : la notion d'économie de l'espace a guidé la révision du PLU.

Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve en revanche renforcée.

L'ensemble de la réflexion menée pour déterminer les secteurs constructibles s'appuie sur un travail minutieux d'étude de l'existant, un respect des principes édictés par la loi et une application des orientations fixées dans le PADD.

Ainsi, l'objectif premier est de privilégier la production de nouveaux logements au sein de la ville de Carhaix, pôle d'urbanisation principal de la commune.

Il s'agit également de contenir l'urbanisation résidentielle dans les principaux hameaux : Lannouënnec, Kergalet, Kergaurant, le Minez, Kerniguez et Kerléon.

Il est à noter qu'une prise en compte des dispositions de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) a conduit à inclure tout le reste des secteurs d'habitat diffus en zones A ou N.

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mis en lumière dans l'analyse de l'état initial, différents types de zone ont été définis. En plus des zones agricoles, on trouve :

	11 TYPES DE ZONES URBAINES				
UHa	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une				
Ona	urbanisation dense et continue				
UHb	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une				
Citib	urbanisation de densité moyenne et aérée				
	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une				
UHc	urbanisation de type pavillonnaire récent disposant des équipements essentiels et recouvrant la périphérie du				
	centre ancien ou des quartiers en secteur rural				
UD	secteur urbain destiné aux activités d'ordre scolaire, sportif, de loisirs, culturels, cultuels ou hospitaliers				
Uia	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales				
Uiap	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales où s'appliquent des prescriptions paysagères				
Ciap					
Uie	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités en lien avec la plate-forme de stockage située à Lannouënnec				
Uis	secteur urbain destiné à l'accueil d'activité en lien avec l'usine d'incinération et traitement des déchets situ				
Ois	à Kervoazou				
Uic	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités commerciales				
Uizn	secteur urbain correspondant à la ZAC de La Villeneuve				
Uizs	secteur urbain correspondant à la ZAC de Kergorvo				

	11 TYPES DE ZONES A URBANISER			
1AUhc	secteur destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat, caractérisé par une urbanisation			
IAOIIC	de type pavillonnaire			
1AUia	secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales			
1AUiam	secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales de la Métairie Neuve, le long de la RN164			
1AUiat	secteur destiné à l'accueil d'activités économiques, artisanales et tertiaires			
1AUic	secteur destiné à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciale			
1AUizs	secteur d'extension du parc d'activités de Kergorvo, dit Kergorvo 2			
1AUD	secteur destiné aux activités d'ordre scolaire ; sportif, de loisirs, culturels, cultuel ou hospitalier			
2AUhc	secteur destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat			
2AUhbc	secteur destiné à l'habitat et aux activités commerciales			
2AUD	secteur destiné à des activités d'ordre scolaire, sportif, de loisirs, culturel, cultuel ou hospitalier			
2AUia	secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales			

	10 TYPES DE ZONES NATURELLES				
N	zone naturelle				
NA	secteur se rapportant à des espaces naturels à vocation d'aménagements de jeux ou de loisirs légers				
NAL	secteur destiné à l'accueil d'équipements légers pour l'organisation d'évènements				
NE	secteur réservé aux équipements de traitement des eaux				
Nd	secteur de remblais de l'ancienne décharge de Kervoazou				
Ni	secteur naturel comportant des constructions à usage d'activités				
NL	secteur destiné aux équipements de loisirs				
NN	secteur se rapportant à la protection du patrimoine archéologique				
NT	secteur destiné aux équipements touristiques				

NV secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage (un sous-secteur NVI permet l'accueil lors de grand rassemblement)

4.2.1. LES ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Art R.123-5 du Code de l'Urbanisme)

Afin de tenir compte du tissu urbain existant, les choix du zonage des zones U se sont faits, pour les secteurs accueillant principalement de l'habitat, sur la base de la mise en place, en fonction d'un gradient radio-concentrique, de droits à construire décroissants (hauteur, densité) au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville et que l'on s'approche des espaces ruraux ou naturels. L'objectif est de limiter l'étalement urbain et de favoriser la densification du tissu urbain existant et notamment le centre-ville.

Les zones urbaines ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

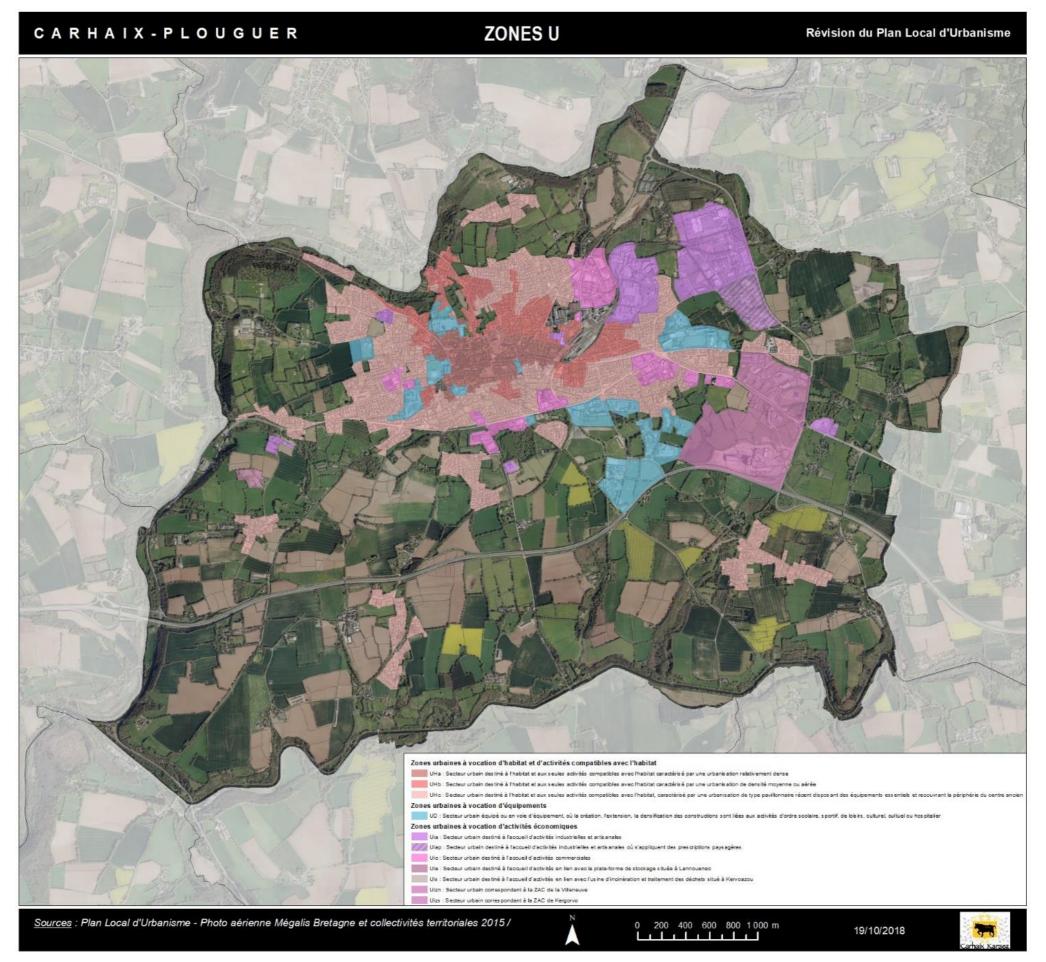
- tenir compte de la vocation dominante de chacun des espaces, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol tout en admettant une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

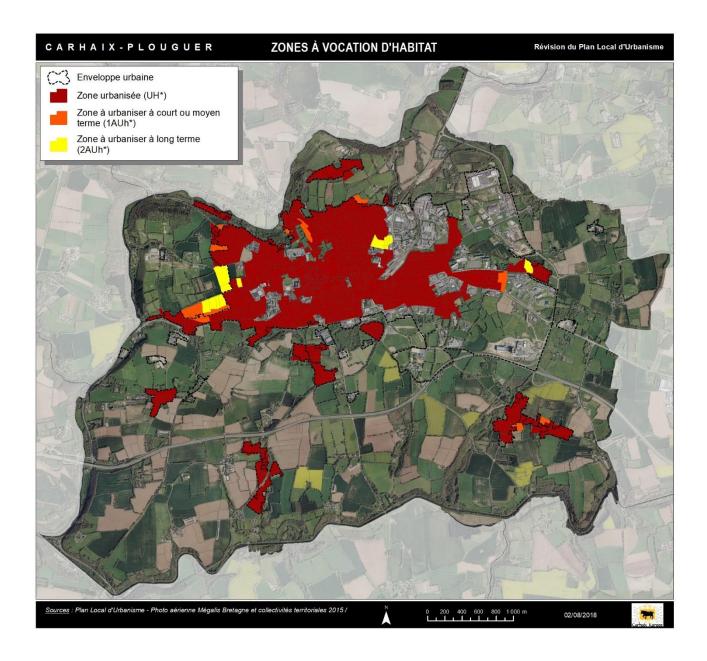
Les lettres complétant le «U» permettent de désigner des zones urbaines différenciées traduites par des règles propres. Les deuxièmes lettres distinguent les zones en fonction de leur vocation principale : le « H » correspond aux secteurs d'habitat, le « D » correspond aux secteurs d'équipements et le « i » aux secteurs d'activité économique. Les lettres suivantes distinguent les zones en fonction de leur caractère, de leur destination, des objectifs que le projet leur assigne,...

Les zones urbaines U couvrent 606 ha. Elles comprennent 11 types de zones :

	11 TYPES DE ZONES URBAINES			
UHa	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une			
Опа	urbanisation dense et continue			
UHb	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une			
Citib	urbanisation de densité moyenne et aérée			
UHc	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une			
One	urbanisation de type pavillonnaire en périphérie de la ville ou au sein des quartiers en secteur rural			
UD	secteur urbain destiné aux activités d'ordre scolaire, sportif, de loisirs, culturels, cultuels ou hospitaliers			
Uia	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales			
Uiap	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales où s'appliquent des prescriptions			
Оіар	paysagères			
Uie	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités en lien avec la plate-forme de stockage située à Lannouënnec			
Uis	secteur urbain destiné à l'accueil d'activité en lien avec l'usine d'incinération et traitement des déchets située			
UIS	à Kervoazou			
Uic	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités commerciales			

Uizn	secteur urbain correspondant à la ZAC de La Villeneuve		
Uizs	secteur urbain correspondant à la ZAC de Kergorvo		





4.2.1.1. La zone UHa

La **zone UHa** est composée de deux entités qui couvrent 37 ha en tout. Elles recouvrent le centre urbain ancien.

Cette zone correspond à une urbanisation de type traditionnel et est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, équipements,...). Elle constitue la polarité principale de la commune où les densités de bâti sont les plus élevées.

Le zonage UHa définit des principes urbanistiques visant à reproduire la forme urbaine en place, à savoir l'alignement, la mitoyenneté et des hauteurs relativement importantes. La densité n'y est pas règlementée hormis pour les secteurs d'OAP compris dans cette zone.



Il s'agit de conserver l'image urbaine traditionnelle en instaurant un règlement strict imposant notamment :

- une implantation à l'alignement des voies ou des emprises publiques, ou en retrait de la voie, sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit assurée par un bâtiment ou un mur de clôture de type mur ou mur surmonté d'une grille,

- en limite séparative, une implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Cependant, une construction en retrait par rapport aux limites séparatives peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique, d'un mur de clôture, de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisines immédiates,
- pas d'emprise au sol maximale imposée,
- une hauteur permettant de maintenir des constructions de type immeuble ou maison de ville, pouvant aller jusqu'à 14 m au faitage.

4.2.1.2. La zone UHb

La zone UHb est composée de sept entités qui couvrent 56 ha en tout.

La zone UHb correspond à la fois aux secteurs d'extension du cœur de ville originel et aux quartiers «anciens».

Il s'agit d'une zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services et équipements). Elle constitue le prolongement de la polarité principale de la commune. Les densités construites sont également élevées, mais avec une diversité morphologique plus prononcée qu'en zone UHa.

Cette zone correspond à une urbanisation caractérisée par une densité intermédiaire avec une majorité de maisons de ville présentant une alternance d'alignement sur voie et d'alignement en fond de parcelle



La zone UHb regroupe des parcelles déjà urbanisées ou des espaces libres (dents creuses ou îlots) disposant de tous les réseaux en capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.

Cette zone UHb est dominée par un tissu urbain de densité forte à moyenne dans lequel les potentiels de densification sont importants.

Aussi, les dispositions règlementaires inscrites dans le règlement écrit du PLU, favorisent cette densification au travers notamment :

- Une implantation des constructions à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes. Une implantation entre 0 et 5 mètres est possible dans certains cas particuliers.
- Une implantation en limite séparative est autorisée, sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
 - Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible dans certains cas particuliers comme, par exemple, pour les constructions légères inférieures à 25 m^2 de surface de plancher et dont la hauteur est inférieure à 6 m,
- Pas d'emprise au sol maximale imposée,
- Une hauteur de construction permettant de maintenir des constructions de type immeuble ou maison de ville, pouvant aller jusqu'à 10 m au faitage.

4.2.1.3. La zone UHc

La **zone UHc** est composée de dix-sept entités qui couvrent 245 ha en tout. Il s'agit de la zone urbaine qui couvre la surface la plus importante des zones U du PLU, soit environ 9 % du territoire communal.





Elle concerne les quartiers résidentiels périphériques de la ville et les hameaux constructibles situés en secteur rural : Lannouënnec, Kergalet, Kergaurant, le Minez, Kerniguez et Kerléon

La zone **UHc** correspond à une urbanisation aérée en ordre discontinu de type pavillonnaire. Cette zone correspond à un type d'urbanisation plus contemporain que celui des zones précédentes, avec des densités variables selon la période de construction et une implantation en retrait de l'alignement, marquant ainsi une rupture avec les zones centrales UHa et UHb.

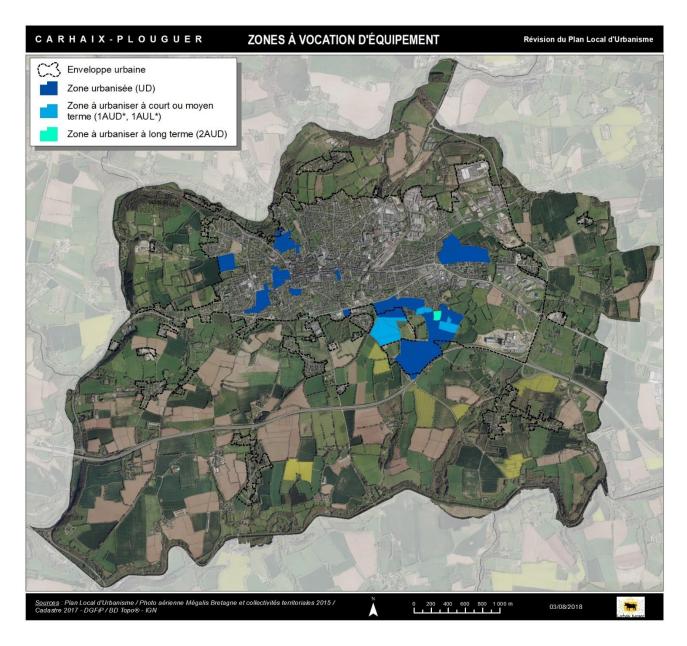
Plusieurs typologies sont observées : la maison individuelle implantée en milieu de parcelle, les opérations groupés sous forme de lotissements ou encore des programmes de collectifs au cœur de vastes emprises parcellaires.

La zone **UHc** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle regroupe des parcelles déjà urbanisées ou des espaces libres (dents creuses ou îlots) disposant de tous les réseaux en capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.

Cette zone UHc est dominée par un tissu urbain de densité relativement faible dans lequel les potentiels de densification sont importants.

Aussi, les dispositions règlementaires inscrites dans le règlement écrit du PLU, favorisent cette densification tout en conservant le caractère résidentiel de ces quartiers :

- Une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural.
- Une implantation en limite séparative est autorisée, sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
 - Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible dans certains cas particuliers comme, par exemple, pour les constructions légères inférieures à 25 m² de surface de plancher et dont la hauteur est inférieure à 6 m,
- Pas d'emprise au sol maximale imposée,
- Une hauteur de construction maximale de 9 m au faitage.



4.2.1.4. La zone UD

La zone UD est composée de onze entités qui couvrent 68 ha en tout.

Elle concerne les secteurs suivants :

- rue du docteur Menguy (en partie),
- centre hospitalier,
- maison de l'enfance,
- le stade,
- les écoles, collèges et lycée,
- le cimetière et le crématorium (une partie de la zone UD est destinée au jardin des souvenirs),
- la zone de Kerampuilh : pépinières des entreprises, Glenmor, piscine, maison de retraite, M.A.S, château de Kerampuilh, I.M.E, Lycée Diwan et abords (ex : salle omnisports)...



La zone **UD** est destinée à l'accueil de constructions liées aux activités d'ordre scolaire, sportif, de loisirs, culturel, cultuel, hospitalier ou administratif. Elle couvre de grandes emprises dédiées aux équipements publics et/ou d'intérêt collectifs.

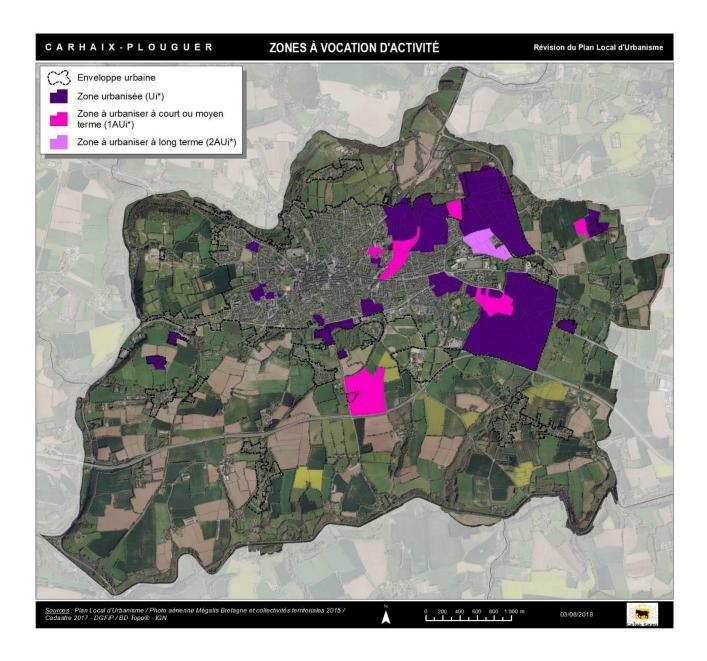
Ces équipements, par leur nature et leur fonction, leur gabarit et implantation possèdent des caractéristiques spécifiques tant sur le plan urbanistique que sur le plan architectural et technique.

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de mettre en place un règlement souple permettant de s'adapter aux besoins spécifiques de ces équipements, compte tenu des enjeux des exigences des normes de sécurité et de performances environnementales et énergétiques, mais aussi pour rester en phase avec les besoins actuels et futurs de la population.

Aussi, les dispositions règlementaires inscrites dans le règlement écrit du PLU, tiennent compte des particularités de ces quartiers :

- Une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, afin de disposer d'un parvis devant le bâtiment Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural.
- Une implantation en limite séparative est autorisée, sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

 Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible dans certains cas particuliers,
- Pas d'emprise au sol maximale imposée,
- Une hauteur de construction maximale de 15 m au faitage ou à l'acrotère.



4.2.1.5. Les zones Ui

Les zones Ui sont destinées à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et/ou commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, disposant d'un règlement adapté.

Elles sont composées des principales polarités économiques de la commune et s'assoient sur de vastes unités foncières.

Hormis les zones Uic, ces zones sont éloignées du centre urbain (de 1 à 2 km), de manière à limiter les désagréments pour les zones d'habitat.



Elle se compose des 7 zones suivantes, dont le règlement se distingue en fonction de leurs destinations :

Uia	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales		
Uiap	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales où s'appliquent des prescriptions		
Olap	paysagères		
Uie	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités en lien avec la plate-forme de stockage située à Lannouënnec		
Uis	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités en lien avec l'usine d'incinération et traitement des déchets située		
Ois	à Kervoazou		
Uic	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités commerciales		
Uizn	secteur urbain correspondant à la ZAC de La Villeneuve		
Uizs	secteur urbain correspondant à la ZAC de Kergorvo		

La zone Uia : secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales

La zone Uia est composée de 7 entités qui couvrent 68 ha en tout :

- Deux grandes zones d'activités qui rassemblent de nombreuses entreprises artisanales et industrielles et peuvent être raccordées au rail au Nord-Est de la ville. Quelques espaces restent disponibles au sein de ces zones qui peuvent être densifiées :
 - la zone Uia de Kervoasdoué,
 - la zone Uia de Saint Antoine,
- Cinq secteurs plus modestes, composés d'une à deux entreprises dispersées sur le territoire communal :
 - la zone Uia de la gare (Coreff),
 - la zone Uia de la Vallée du Roy, à l'Ouest de la commune, au Sud de la RD264,
 - la zone Uia de La Limite, au carrefour de la RD787 avec la RN264,
 - la zone Uia, route de Pont Daoulas, au Sud de la ville (coopérative agricole),
 - la zone Uia, rues de Brest et Charles Le Goff (entreprise agroalimentaire dans les quartiers d'habitat au Nord-Ouest de la ville).

Les espaces dédiés à ces zones sont complétement occupés. Hormis la zone Uia de la gare, adjacente à une zone 1AUia (déjà occupée, mais qui pourra faire l'objet d'un renouvellement urbain), elles n'ont pas vocation à être étendues, du fait soit de leur éloignement du pôle urbain, soit de leur situation au sein de quartiers d'habitat.

Certaines zones Uia peuvent être concernées par des aléas technologiques. Aussi le règlement écrit précise les règles qui doivent s'appliquer dans le cas de constructions situées dans les périmètres exposés au risque.

Les règles qui s'appliquent dans ces zones doivent permettre la construction de bâtiments d'activité (à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules et commercial sous certaines conditions) qui peuvent présenter des volumes importants. Afin de favoriser leur bonne intégration dans l'espace urbain, sans limiter les possibilités de répondre techniquement aux différents process technologiques de ces activités, le règlement prévoit :

- hors agglomération le respect de reculs inconstructibles le long de certaines voies départementales, et un recul inconstructible de 5 m le long des autres voies de circulation et des places
- une implantation possible en limite séparative afin d'autoriser la densification du bâti, par exemple dans les cas d'extension. Sinon le bâtiment à construire doit être implanté à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m par rapport à la limite séparative
- le respect d'une distance minimale de 5 m entre les bâtiments non contigus, pour des questions de sécurité
- pas d'emprise au sol minimale des constructions

- des hauteurs non réglementées afin de permettre aux entreprises de s'adapter à différents process technologiques et de respecter les normes inhérentes à leur activité.

La zone Uiap : secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales où s'appliquent des prescriptions paysagères

Il s'agit de la zone de Kervoasdoué Sud, située plus au Sud de la zone Uia de Kervoasdoué, qui fait l'objet de prescriptions particulières prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, du fait d'une dérogation au recul inconstructible le long de la RD787. Une étude « Loi Barnier » a été réalisée en 2001 afin de mettre en place ces prescriptions dans le POS, pour réduire le recul inconstructible de 75 à 35 m, le long de la voie départementale.

La zone Uiap couvre 12,5 ha. Elle est occupée, en grande partie, par une scierie. De ce fait elle est peu construite mais tous ses espaces sont occupés par des stockages de bois.

Les règles qui s'appliquent dans cette zone doivent permettre la construction de bâtiments d'activité (à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules et commercial sous certaines conditions) qui peuvent présenter des volumes importants. Afin de favoriser leur bonne intégration dans l'espace urbain, sans limiter les possibilités de répondre techniquement aux différents process technologiques de ces activités, le règlement prévoit :

- un recul inconstructible de 35 m par rapport à l'axe de la RD787, 20 m par rapport à l'axe de la RD266 et 10 m par rapport à l'axe des voies communales n°23 et 24
- une implantation possible en limite séparative afin d'autoriser la densification du bâti, par exemple dans les cas d'extension. Sinon le bâtiment à construire doit être implanté à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m par rapport à la limite séparative
- Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre audessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal
- pas d'emprise au sol minimale des constructions
- une hauteur maximale de 14 m au faîtage
- des prescriptions architecturales et paysagères particulières concernant les façades, les volumes, les couleurs, la publicité et les clôtures.

La zone Uie : secteur urbain destiné à l'accueil d'activités en lien avec la plate-forme de stockage située à Lannouënnec

Cette zone couvre 2,69 ha.

Il s'agit d'une plateforme de stockage, liée à une entreprise de récupération de matériaux qui existe entre le hameau de Lannouënnec et le secteur d'activités de la Vallée du Roy, en secteur rural à l'Ouest de la commune. Un zonage spécifique a été appliqué à ce secteur afin de tenir compte de l'activité existante sans autoriser d'extension sur les parcelles voisines.

Y sont autorisés Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules, le stockage des déchets avant leur traitement, les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone, les exhaussements et affouillements du sol.

Les règles qui s'appliquent dans cette zone doivent permettre la construction de bâtiments d'activité qui peuvent présenter des volumes importants. Compte tenu de la localisation de cette zone dans l'espace rural et afin de favoriser leur

bonne intégration des bâtiments, sans limiter les possibilités de répondre techniquement aux différents process technologiques de ces activités, le règlement prévoit :

- un recul inconstructible de 5 m le long des voies de circulation et des places
- une implantation possible en limite séparative afin d'autoriser la densification du bâti, par exemple dans les cas d'extension. Sinon le bâtiment à construire doit être implanté à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m par rapport à la limite séparative
- le respect d'une distance minimale de 5 m entre les bâtiments non contigus, pour des questions de sécurité
- pas d'emprise au sol minimale des constructions
- une hauteur maximale des constructions de 11 m, afin de limiter l'impact du bâtiment dans le paysage.

La zone Uis : secteur urbain destiné à l'accueil d'activités en lien avec l'usine d'incinération et de traitement des déchets située à Kervoazou

La zone Uis couvre 5,37 ha au Nord-est de la commune. Elle correspond à l'usine d'incinération et de traitement des déchets de Kervoazou. La partie Nord de la zone n'est pas construite et pourrait accueillir des bâtiments complémentaires à l'usine existante. Aussi le règlement de la zone y autorise les constructions et installations en lien avec le centre de valorisation énergétique, ainsi que les constructions et installations de production ou de valorisation énergétique et les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur.

Les règles qui s'appliquent dans cette zone doivent permettre la construction de bâtiments d'activité qui peuvent présenter des volumes importants. Compte tenu de la localisation de cette zone dans l'espace rural et afin de favoriser leur bonne intégration des bâtiments, sans limiter les possibilités de répondre techniquement aux différents process technologiques de ces activités, le règlement prévoit :

- un recul inconstructible de 5 m le long des voies de circulation et des places
- une implantation possible en limite séparative afin d'autoriser la densification du bâti, par exemple dans les cas d'extension. Sinon le bâtiment à construire doit être implanté à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m par rapport à la limite séparative
- le respect d'une distance minimale de 5 m entre les bâtiments non contigus, pour des questions de sécurité
- pas d'emprise au sol minimale des constructions
- pas de hauteur maximale des constructions.

La zone Uic : secteur urbain destiné à l'accueil d'activités commerciales

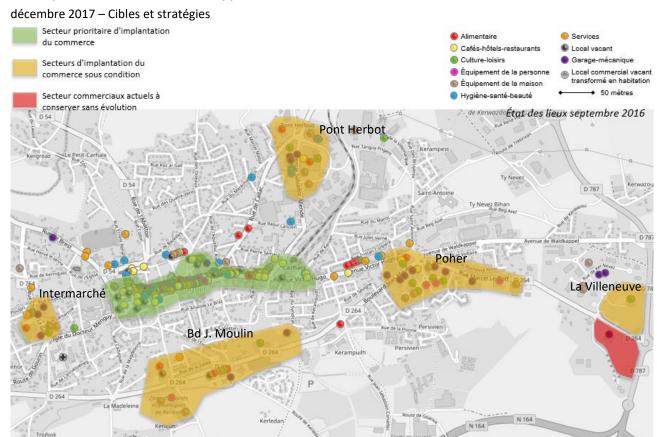
La zone Uic est composée de 10 entités qui couvrent 39 ha en tout.

Au-delà des commerces de proximité du centre-ville, Carhaix-Plouguer dispose de 54 000 m² de grandes et moyennes surfaces commerciales, en 2016 (surface des établissements actifs uniquement) implantées dans des zones commerciales périphériques.

Ces espaces de périphérie ont vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances pour les habitants-riverains. Afin d'éviter un éclatement de l'offre, le schéma de développement commercial, adopté par le conseil communautaire de Poher Communauté, en janvier 2018, a proposé comme espaces de périphérie :

- Zone commerciale de **Pont Herbot**, route de Guingamp, au Nord-est du centre-ville,
- Zone commerciale Intermarché, rue Charles Le Goff, à l'Ouest de la ville,
- Plusieurs espaces dispersés le long du boulevard Jean Moulin, au Sud de la ville,
- Zone commerciale du Poher (Gemo, Mr Bricolage...), rue Marcel Le Goff, à l'Est du centre-ville.
- Espace de la Villeneuve, à l'Est de la ville.

Prescriptions du schéma de développement commercial de Poher Communauté



La zone de La Villeneuve comprise dans la Zone d'Aménagement Concertée du même nom est classée en zone Uizn. Les 4 autres zones sont classées en zone Uic. Il reste quelques espaces disponibles au sein de certaines de ces zones (principalement Bd J. Moulin et zone du Poher).

Le règlement encadre les installations autorisées, notamment commerciales et définit un règlement adapté a ce type de bâtiments.

Ainsi y sont interdits:

- les commerces de surface de vente inférieure à 250 m². Pour les ensembles commerciaux et autre galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
- les nouvelles constructions à vocation d'activités artisanales.

Et y sont autorisés :

- les constructions à usage d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau et services, de commerces de plus de 250 m², d'hôtellerie, de restauration et de stationnement de véhicules.
- pour les bâtiments artisanaux existants, les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.

Le règlement prévoit :

- un recul inconstructible de 5 m le long des voies de circulation et des places
- une implantation possible en limite séparative afin d'autoriser la densification du bâti, par exemple dans les cas d'extension. Sinon le bâtiment à construire doit être implanté à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m par rapport à la limite séparative
- le respect d'une distance minimale de 5 m entre les bâtiments non contigus, pour des questions de sécurité
- pas d'emprise au sol minimale des constructions
- pas de hauteur maximale des constructions.

La zone Uizn : secteur urbain correspondant à la ZAC de La Villeneuve

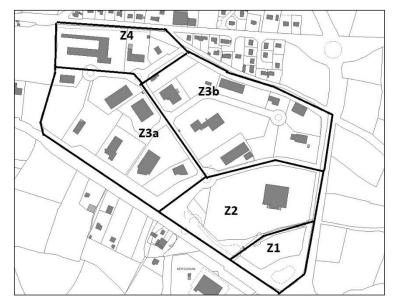
La zone Uizn couvre 21,5 ha, à l'Est de la ville, le long de la RD787.

Elle a été aménagée sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) en 1998. Cette étude a intégré une étude de dérogation « Loi Barnier » afin de réduire le recul d'implantation des constructions le long de la RD787, ce recul passant alors de 75 à 35 m. Pour ce faire, des prescriptions architecturales, paysagères et de sécurité ont été mises en place. Elles ont été reprises dans le règlement du PLU relatif à ce secteur (Uizn).

Le territoire de cette zone est divisé en secteurs selon la nature et le mode d'utilisation du sol. Ces différents secteurs sont les suivants : Z1, Z2, Z3 et Z4. Le secteur Z3 comporte les soussecteurs : Z3a et Z3b.

Les vocations principales de ces secteurs sont :

- Z1 : constructions à usage de services, de bureaux et/ou d'hôtellerie,
- Z2 : constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt ou de service, commercial, hors commerce alimentaire d'une surface de vente supérieure à 250 m²,
- Z3 : constructions à usage de services, de bureaux, industriel et/ou d'artisanat,
- Z4: constructions à usage de services, de bureaux, d'hôtellerie avec ou sans restauration et/ou d'artisanat.



Ainsi le règlement est détaillé en fonction des différents secteurs afin de répondre aux objectifs liés à leurs vocations, à leur impact paysager et pour la sécurité des déplacements.

La zone Uizs : secteur urbain correspondant à la ZAC de Kergorvo

La zone Uizs correspond au parc d'activités de Kergorvo 1 et à son extension. Elle couvre 50 ha, à l'Est de la ville, le long de la RD787 et de la RN164.

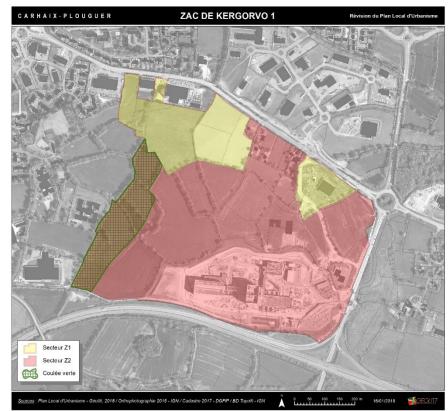
La vocation économique de la zone est tournée vers les activités industrielles, artisanales, de service, de commerce de gros et intermédiaires du commerce et de commerce de détail (sous conditions).

Elle a été aménagée sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) en 2005, pour Kergorvo 1 et 2015, pour Kergorvo 2. Cette étude a intégré une étude de dérogation « Loi Barnier » afin de réduire le recul d'implantation des constructions le long de la RD787 et de la RN164, ce recul passant alors de 75 à 35 m par rapport à l'axe de la RD787 et de 100 à 45 m par rapport à l'axe de la RN 164. Pour ce faire, des prescriptions architecturales, paysagères et de sécurité ont été mises en place. Elles ont été reprises dans le règlement du PLU relatif à ce secteur (Uizs).

Le territoire de cette zone est divisé en secteurs selon la nature et le mode d'utilisation du sol. Ces différents secteurs sont les suivants : Z1 et Z2.

Les vocations principales de ces secteurs sont :

- Z1: Les constructions à vocation industrielle. artisanale, service, les entreprises de commerce de gros, Les constructions à usage de commerce de détail hormis le commerce alimentaire, sous réserve que la surface de vente soit supérieure à 250 m², Les concessions et services automobiles et les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie.
- Z2: Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou de service, Les entreprises de commerce de gros, les showrooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne



dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie, les extensions des commerces existants dans la limite de 10% de la surface actuelle.

4.2.2. POUR UN AMENAGEMENT RATIONNEL ET COHERENT DE L'ESPACE : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2.2.1. Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

- « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans lesdits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Dans le PLU de Carhaix-Plouguer, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été élaborées sur des espaces disponibles en zones U, ainsi que sur l'ensemble des zones AU, destinées à l'habitat, aux équipements et à l'activité et sur une zone NVi destinée à l'accueil des grands rassemblements des gens du voyage.

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.

Les orientations d'aménagement de la commune de Carhaix Plouguer précisent et explicitent les intentions souhaitées par la collectivité pour les sites à urbaniser à court et moyen terme.

Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation de sites stratégiques dont les aménageurs devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement global.

Ce guide d'aménagement évolutif doit servir de base à la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement et de développement durable cohérente, à l'échelle de la ville et des quartiers, en matière

de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine et d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions.

Les OAP se déclinent en orientations générales, applicables à l'ensemble des secteurs d'habitat et en orientations plus localisées applicables aux secteurs d'habitat, d'équipement et d'activité.

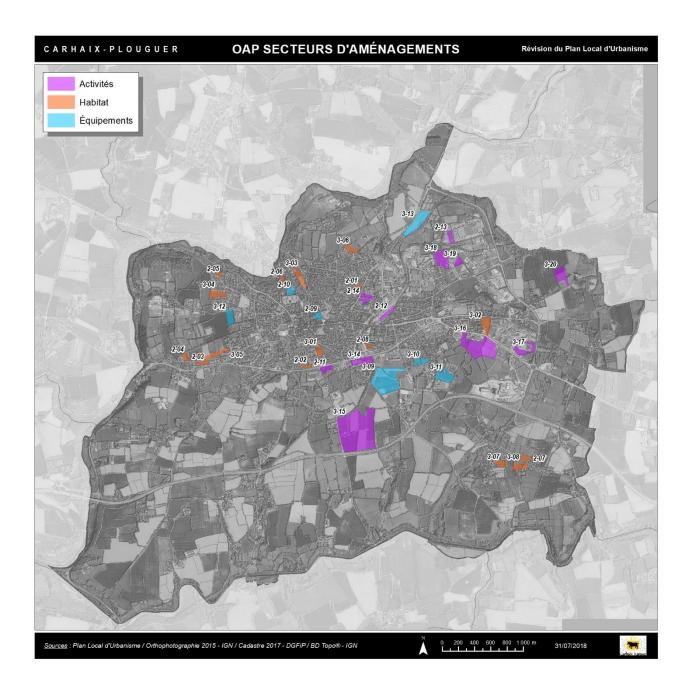
Les orientations générales applicables à l'ensemble des secteurs d'habitat visent à :

- Limiter la consommation d'espace ;
- Réduire les consommations d'énergie et favoriser la production d'énergie renouvelable individuelle;
- Renforcer la mixité sociale ;
- Limiter les déplacements motorisés et encourager les déplacements « doux » ;
- Permettre une bonne intégration des bâtiments au sein du paysage bâti ou naturel;
- Préserver les structures paysagères locales ;
- Mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales adaptée.

Ainsi, les opérations d'aménagement devront respecter des densités minimales de logements variant de 12 à 20 logements/ha (+ ou – 20 %) en fonction de la localisation au sein de la commune mais permettant d'atteindre une densité moyenne communale de 16 logements/ha. Certains secteurs sont soumis à une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme), délimitée au règlement graphique. Cette servitude implique, en cas de réalisation d'un programme de plus de 10 logements, l'obligation de créer un pourcentage de 20 % de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux minimum à réaliser est indiqué à titre indicatif.

Ces éléments chiffrés sont déclinés par secteurs d'OAP, sous forme de tableaux et de fiches d'aménagement. Les secteurs d'OAP sont répartis sur l'ensemble du territoire communal tels qu'indiqués sur la carte suivante.

Pour répondre aux objectifs présentés ci-dessus, lees secteurs d'OAP donnent des orientations en matière de vocation de chaque secteur, de densité de logements quand le secteur est affecté à du logement, d'implantation du bâti, d'accès et de de desserte aussi bien automobile que douce, de paysage et d'environnement et de réseaux (eaux usées et eaux pluviales).



4.2.2.2. Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) pour les secteurs d'habitat

16 secteurs d'OAP ont été définis pour les secteurs d'habitat, dont 8 devront respecter une servitude de mixité sociale.

Secteurs d'OAP de niveau 1	SECTEURS	SURFACE CONSTRUC- TIBLE En ha	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE MINIMALE INDICATIVE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* (valeur indicative)	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* (valeur indicative)
Sans schéma	Secteurs d'OAP de niveau 1	8,56		lgts/ha en fonction de la	110	-	-
2-02 - Rue Guy Ropars 0,39 UHc 15 lgts/ha 5 - - 2-03 - Allée des Peupliers 2 0,45 UHc 15 lgts/ha 6 - - 2-04 - Allée des Peupliers 4 0,59 UHc 15 lgts/ha 8 - - 2-05 - Route de Moulin Meur 0,36 UHc 15 lgts/ha 5 - - 2-06 - Rue des Orfèvres 0,29 1AUhc 15 lgts/ha 4 - - 2-07 - Kergaurant 3 0,73 1AUhc 12 lgts/ha 8 - - 2-08 - Rue Danielle Messia 0,38 UHc 15 lgts/ha 5 - - 3-01 - Clos Ar Haro 0,77 UHc 15 lgts/ha 1 20 % 2 3-02 - Route de Maël Carhaix 1,68 1AUhc 15 lgts/ha 25 20 % 5 3-03 - Rue Xavier Grall 1,47 1AUhc 15 lgts/ha 22 20 % 4 3-04 - Rue de Kroas Mein 1,35 UHc 15 lgts/ha 20 20 % 4 3-05 - Allée des Peupliers 1 2,31 U		7,59		lgts/ha en fonction de la	100	-	-
2-03 – Allée des Peupliers 2 0,45 UHc 15 lgts/ha 6 - - 2-04 – Allée des Peupliers 4 0,59 UHc 15 lgts/ha 8 - - 2-05 – Route de Moulin Meur 0,36 UHc 15 lgts/ha 5 - - 2-06 – Rue des Orfèvres 0,29 1AUhc 15 lgts/ha 4 - - 2-07 – Kergaurant 3 0,73 1AUhc 12 lgts/ha 8 - - 2-08 – Rue Danielle Messia 0,38 UHc 15 lgts/ha 5 - - 3-01 – Clos Ar Haro 0,77 UHc 15 lgts/ha 11 20 % 2 3-02 – Route de Maël Carhaix 1,68 1AUhc 15 lgts/ha 25 20 % 5 3-03 – Rue Xavier Grall 1,47 1AUhc 15 lgts/ha 22 20 % 4 3-04 – Rue de Kroas Mein 1,35 UHc 15 lgts/ha 20 20 % 4 3-05 – Allée des Peupliers 1 2,31 UHc 15 lgts/ha 34 20 % 6 3-06 – Rue Marcel Massé 1,00	2-01 – Rue Pierre Brossolette	0,39	UHb	20 lgts/ha	7	-	-
2-04 - Allée des Peupliers 4 0,59 UHc 15 lgts/ha 8 - - 2-05 - Route de Moulin Meur 0,36 UHc 15 lgts/ha 5 - - 2-06 - Rue des Orfèvres 0,29 1AUhc 15 lgts/ha 4 - - 2-07 - Kergaurant 3 0,73 1AUhc 12 lgts/ha 8 - - 2-08 - Rue Danielle Messia 0,38 UHc 15 lgts/ha 5 - - 3-01 - Clos Ar Haro 0,77 UHc 15 lgts/ha 11 20 % 2 3-02 - Route de Maël Carhaix 1,68 1AUhc 15 lgts/ha 25 20 % 5 3-03 - Rue Xavier Grall 1,47 1AUhc 15 lgts/ha 22 20 % 4 3-04 - Rue de Kroas Mein 1,35 UHc 15 lgts/ha 20 20 % 4 3-05 - Allée des Peupliers 1 2,31 UHc 15 lgts/ha 34 20 % 6 3-06 - Rue Marcel Massé 1,00 1AUhc 15 lgts/ha 15 20 % 3 3-07 - Kergaurant 1 0,88 <	2-02 – Rue Guy Ropars	0,39	UHc	15 lgts/ha	5	-	-
2-05 - Route de Moulin Meur 0,36 UHc 15 lgts/ha 5 - - 2-06 - Rue des Orfèvres 0,29 1AUhc 15 lgts/ha 4 - - 2-07 - Kergaurant 3 0,73 1AUhc 12 lgts/ha 8 - - 2-08 - Rue Danielle Messia 0,38 UHc 15 lgts/ha 5 - - 3-01 - Clos Ar Haro 0,77 UHc 15 lgts/ha 11 20 % 2 3-02 - Route de Maël Carhaix 1,68 1AUhc 15 lgts/ha 25 20 % 5 3-03 - Rue Xavier Grall 1,47 1AUhc 15 lgts/ha 22 20 % 4 3-04 - Rue de Kroas Mein 1,35 UHc 15 lgts/ha 20 20 % 4 3-05 - Allée des Peupliers 1 2,31 UHc 15 lgts/ha 34 20 % 6 3-06 - Rue Marcel Massé 1,00 1AUhc 15 lgts/ha 15 20 % 3 3-07 - Kergaurant 1 0,88 1AUhc 12 lgts/ha 10 20 % 2	2-03 – Allée des Peupliers 2	0,45	UHc	15 lgts/ha	6	-	-
2-06 - Rue des Orfèvres 0,29 1AUhc 15 lgts/ha 4 - - 2-07 - Kergaurant 3 0,73 1AUhc 12 lgts/ha 8 - - 2-08 - Rue Danielle Messia 0,38 UHc 15 lgts/ha 5 - - 3-01 - Clos Ar Haro 0,77 UHc 15 lgts/ha 11 20 % 2 3-02 - Route de Maël Carhaix 1,68 1AUhc 15 lgts/ha 25 20 % 5 3-03 - Rue Xavier Grall 1,47 1AUhc 15 lgts/ha 22 20 % 4 3-04 - Rue de Kroas Mein 1,35 UHc 15 lgts/ha 20 20 % 4 3-05 - Allée des Peupliers 1 2,31 UHc 15 lgts/ha 34 20 % 6 3-06 - Rue Marcel Massé 1,00 1AUhc 15 lgts/ha 15 20 % 3 3-07 - Kergaurant 1 0,88 1AUhc 12 lgts/ha 10 20 % 2	2-04 – Allée des Peupliers 4	0,59	UHc	15 lgts/ha	8	-	-
2-07 - Kergaurant 3 0,73 1AUhc 12 lgts/ha 8 - - 2-08 - Rue Danielle Messia 0,38 UHc 15 lgts/ha 5 - - 3-01 - Clos Ar Haro 0,77 UHc 15 lgts/ha 11 20 % 2 3-02 - Route de Maël Carhaix 1,68 1AUhc 15 lgts/ha 25 20 % 5 3-03 - Rue Xavier Grall 1,47 1AUhc 15 lgts/ha 22 20 % 4 3-04 - Rue de Kroas Mein 1,35 UHc 15 lgts/ha 20 20 % 4 3-05 - Allée des Peupliers 1 2,31 UHc 15 lgts/ha 34 20 % 6 3-06 - Rue Marcel Massé 1,00 1AUhc 15 lgts/ha 15 20 % 3 3-07 - Kergaurant 1 0,88 1AUhc 12 lgts/ha 10 20 % 2	2-05 – Route de Moulin Meur	0,36	UHc	15 lgts/ha	5	-	-
2-08 – Rue Danielle Messia 0,38 UHc 15 lgts/ha 5 - - 3-01 – Clos Ar Haro 0,77 UHc 15 lgts/ha 11 20 % 2 3-02 – Route de Maël Carhaix 1,68 1AUhc 15 lgts/ha 25 20 % 5 3-03 – Rue Xavier Grall 1,47 1AUhc 15 lgts/ha 22 20 % 4 3-04 – Rue de Kroas Mein 1,35 UHc 15 lgts/ha 20 20 % 4 3-05 – Allée des Peupliers 1 2,31 UHc 15 lgts/ha 34 20 % 6 3-06 – Rue Marcel Massé 1,00 1AUhc 15 lgts/ha 15 20 % 3 3-07 – Kergaurant 1 0,88 1AUhc 12 lgts/ha 10 20 % 2	2-06 – Rue des Orfèvres	0,29	1AUhc	15 lgts/ha	4	-	-
3-01 - Clos Ar Haro 0,77 UHc 15 lgts/ha 11 20 % 2 3-02 - Route de Maël Carhaix 1,68 1AUhc 15 lgts/ha 25 20 % 5 3-03 - Rue Xavier Grall 1,47 1AUhc 15 lgts/ha 22 20 % 4 3-04 - Rue de Kroas Mein 1,35 UHc 15 lgts/ha 20 20 % 4 3-05 - Allée des Peupliers 1 2,31 UHc 15 lgts/ha 34 20 % 6 3-06 - Rue Marcel Massé 1,00 1AUhc 15 lgts/ha 15 20 % 3 3-07 - Kergaurant 1 0,88 1AUhc 12 lgts/ha 10 20 % 2	2-07 – Kergaurant 3	0,73	1AUhc	12 lgts/ha	8	-	-
3-02 - Route de Maël Carhaix 1,68 1AUhc 15 lgts/ha 25 20 % 5 3-03 - Rue Xavier Grall 1,47 1AUhc 15 lgts/ha 22 20 % 4 3-04 - Rue de Kroas Mein 1,35 UHc 15 lgts/ha 20 20 % 4 3-05 - Allée des Peupliers 1 2,31 UHc 15 lgts/ha 34 20 % 6 3-06 - Rue Marcel Massé 1,00 1AUhc 15 lgts/ha 15 20 % 3 3-07 - Kergaurant 1 0,88 1AUhc 12 lgts/ha 10 20 % 2	2-08 – Rue Danielle Messia	0,38	UHc	15 lgts/ha		-	-
3-03 – Rue Xavier Grall 1,47 1AUhc 15 lgts/ha 22 20 % 4 3-04 – Rue de Kroas Mein 1,35 UHc 15 lgts/ha 20 20 % 4 3-05 – Allée des Peupliers 1 2,31 UHc 15 lgts/ha 34 20 % 6 3-06 – Rue Marcel Massé 1,00 1AUhc 15 lgts/ha 15 20 % 3 3-07 – Kergaurant 1 0,88 1AUhc 12 lgts/ha 10 20 % 2	3-01 – Clos Ar Haro	0,77	UHc	15 lgts/ha	11	20 %	2
3-04 – Rue de Kroas Mein 1,35 UHc 15 lgts/ha 20 20 % 4 3-05 – Allée des Peupliers 1 2,31 UHc 15 lgts/ha 34 20 % 6 3-06 – Rue Marcel Massé 1,00 1AUhc 15 lgts/ha 15 20 % 3 3-07 – Kergaurant 1 0,88 1AUhc 12 lgts/ha 10 20 % 2	3-02 – Route de Maël Carhaix	1,68	1AUhc	15 lgts/ha	25	20 %	5
3-05 – Allée des Peupliers 1 2,31 UHc 15 lgts/ha 34 20 % 6 3-06 – Rue Marcel Massé 1,00 1AUhc 15 lgts/ha 15 20 % 3 3-07 – Kergaurant 1 0,88 1AUhc 12 lgts/ha 10 20 % 2	3-03 – Rue Xavier Grall	1,47	1AUhc	15 lgts/ha	22	20 %	4
3-06 – Rue Marcel Massé 1,00 1AUhc 15 lgts/ha 15 20 % 3 3-07 – Kergaurant 1 0,88 1AUhc 12 lgts/ha 10 20 % 2	3-04 – Rue de Kroas Mein	1,35	UHc	15 lgts/ha	20	20 %	4
3-07 – Kergaurant 1 0,88 1AUhc 12 lgts/ha 10 20 % 2	3-05 – Allée des Peupliers 1	2,31	UHc	15 lgts/ha	34	20 %	6
	3-06 – Rue Marcel Massé	1,00	1AUhc	15 lgts/ha	15	20 %	3
3-08 – Kergaurant 2 1,34 UHc 12 lgts/ha 16 20 % 3	3-07 – Kergaurant 1	0,88	1AUhc	12 lgts/ha	10	20 %	2
	3-08 – Kergaurant 2	1,34	UHc	12 lgts/ha	16	20 %	3
Total habitat 30,73 411 29	Total habitat	30,73			411		29

4.2.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) pour les secteurs d'équipement

7 secteurs d'OAP ont été définis pour les secteurs d'équipement.

SECTEURS	SURFACE CONSTRUC- TIBLE En ha	REGLEMENT APPLICABLE
2-09 - Place du Champs de Foire	0,85	UHa
2-10 - Rue du Frout – Extension du cimetière	0,84	UD
3-09 - Kerampuil – site du Festival des vieilles Charrues	11,73	1AUD
3-10 - Persivien	1,15	1AUD
3-11 - Kerampuil	2,41	1AUD
3-12 - Route de Kerniguez	1,46	UD
3-13 – Kernaëret (aire d'accueil des grands rassemblements)	3,77	NVi
Total équipements	22,21	

4.2.2.4. Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) pour les secteurs d'activité

11 secteurs d'OAP ont été définis pour les secteurs d'activité.

SECTEURS	SURFACE CONSTRUC- TIBLE En ha	REGLEMENT APPLICABLE
2-11 – Route de la Métairie Neuve	1,03	Ulc
2-12 – La Gare	0,97	1AUiat
2-13 – Kervoasdoué 3	0,90	Ula
2-14 – Rue du Colonel Raoul Lancien	1,40	1AUia
3-14 – Kerlédan (ancienne aire d'accueil des gens du voyage)	2,00	1AUicp
3-15 – Site de la Métairie Neuve	18,88	1AUiam
3-16 – Kerconan	8,33	1AUizs
3-17 – La Villeneuve	1,82	Uizn
3-18 – Kervoasdoué 1	3,09	1AUia
3-19 – Kervoasdoué 2	0,84	Uia
3-20 – Usine d'incinération	2,34	1AUia
Total activités	41,60	

4.2.3. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE AU

4.2.3.1. Le principe du classement en zone AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU" (art R.123-6 du Code de l'Urbanisme) :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ou que son urbanisation est prévue à long terme, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme (zone 2AU). »

Le choix de localisation des zones d'extension urbaines en continuité de l'agglomération ou en densification des hameaux (zones AU) a pris en compte différentes contraintes et notamment les prescriptions des lois Grenelle et ALUR qui prévoient la limitation de l'étalement urbain.

Il s'agit également de répondre aux objectifs fixés dans le PADD qui visent la construction de 48 logements par an sur l'ensemble du territoire de la commune, en 10 ans, avec une densité comprise entre 12 et 20 logements/ha.

Les zones d'urbanisation future ont été définies suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation :

- zone d'urbanisation à court et moyen terme : zone 1AU
- zone d'urbanisation à long terme (réserves foncières) : zone 2AU

Globalement, en comparaison avec le PLU en vigueur, les zones à urbaniser ont été fortement réduites ; en effet, une relecture globale des zonages a été menée afin de classer en zones U tous les secteurs aujourd'hui physiquement urbanisés, ainsi que ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, de plus, certaines zones AU étaient éloignées du centre-ville et favorisaient à ce titre soit un fort étalement urbain, soit un mitage de l'espace agricole.

La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 3 secteurs :

Les secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

1AUhc : secteur destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat, caractérisé par une urbanisation de type pavillonnaire

Les secteurs à vocation d'activité économique

1AUia: secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

1AUiam : secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales de la Métairie Neuve, le long de la RN164

1AUiat : secteur destiné à l'accueil d'activités économiques, artisanales et tertiaires.

1AUic : secteur destiné à l'accueil d'activités économique à vocation commerciale (ancienne aire d'accueil des gens du voyage le long du boulevard J.Moulin).

1AUizs: Secteur d'extension du parc d'activités de Kergorvo, dit Kergorvo 2

Les secteurs à vocation d'équipement

1AUD: secteur destiné aux activités d'ordre scolaire; sportif, de loisirs, culturels, cultuel ou hospitalier.

La zone 2AU d'urbanisation à long terme concerne les secteurs :

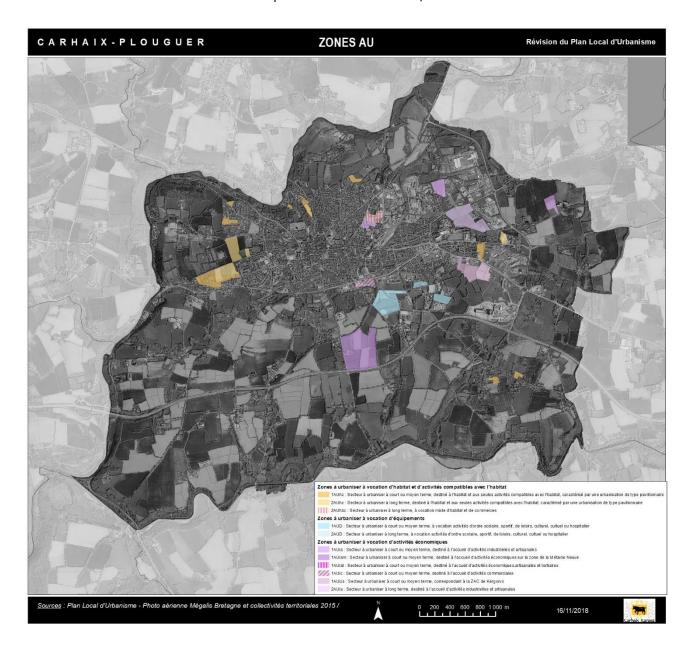
2AUhc : secteur destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat

2AUhbc : secteur destiné à l'habitat et activité commerciale

2AUD : secteur destiné à des activités d'ordre scolaire, sportif, de loisirs, culturel, cultuel ou hospitalier

2AUia : secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dépend d'une modification et/ou d'une révision du PLU.



Le règlement écrit précise que, dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur,

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

4.2.3.2. Des zones d'urbanisation futures à destination d'habitat calibrées pour répondre aux besoins en logements définis dans le PADD

Au travers du zonage, il s'agit de répondre aux objectifs fixés dans le PADD qui visent une population d'environ 7 600 habitants à l'horizon d'une dizaine d'années.

Cette croissance démographique, le desserrement envisagé (de 1,99 à 1,8 habitants par logement) et l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants équivaut à une augmentation d'environ 225 nouveaux habitants sur les 10 prochaines années, soit environ 484 nouveaux logements (48 nouveaux logements par an).

Les zones AU destinées à l'habitat représentent environ 27 hectares qui se répartissent de la manière suivante :

Zones du PLU	Surface zone SIG (en ha)	%
1AUhc	14,25	
Total 1AU	14,25	52,3
2AUhbc	2,84	
2AUhc	10,12	
Total 2AU	12,96	47,6
TOTAL	27,21	100

Ces surfaces de zones AU sont issues du SIG. Elles ne correspondent cependant pas à la surface réellement urbanisable et mobilisable au niveau opérationnel car leur délimitation au règlement graphique intègre parfois des voiries limitrophes existantes qui font augmenter leur surface 'artificiellement'.

En plus de ces zones AU constructibles, il existe au sein des zones U, des espaces disponibles de type dents creuses permettant de répondre aux objectifs du PADD en termes d'accueil de population. Sachant que ces zones AU peuvent correspondre à des secteurs d'extension mais aussi à des ilots disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.

Le présent projet comptabilise donc 27,21 hectares en zone AUhc et AUhbc.

En comparaison avec les potentiels fonciers identifiés pour l'habitat (33,35 hectares sur 10 ans), les zones AUhb et AUhbc représentent environ 81,5 % des potentiels fonciers à destination d'habitat, dont 38,8 % en zone 2AU, pour une urbanisation à plus long terme; ce qui met en évidence la volonté de la collectivité d'encadrer l'évolution de l'urbanisation à destination d'habitat sur la commune et de l'adapter à l'évolution de ses structures socio-économiques et à ces équipements.

Il est important de souligner que le projet de la municipalité reste dans une proportion très raisonnable au regard de la superficie globale de la commune : environ 1 % de la surface communale en zones AUhb et AUhbc contre 2,77 % au PLU en vigueur.

Ainsi, Il faut aussi souligner que le présent PLU matérialise beaucoup moins de zones à urbaniser à vocation d'habitat (27,21 hectares en 1AUhc/2AUhbc/2AUhc) que le PLU approuvé en 2014, suite à la modification n°4 (63,76 hectares en 1AUc et 8,39 ha en 2AUc).

La zone 1AUhc : secteur à urbaniser, à court ou moyen terme, destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat, caractérisé par une urbanisation de type pavillonnaire

La zone 1AUhc est composée de 9 secteurs qui couvrent 14,25 ha et sont situés :

- 7 secteurs autour de la ville de Carhaix,
- 2 secteurs dans le hameau de Kergaurant

La zone 1AUhc est prévue dans le PLU pour favoriser un développement urbain cohérent de l'agglomération de Carhaix et du village de Kergaurant. Elle doit permettre de :

- terminer l'aménagement de quartiers d'habitat en cours de construction (OAP 2.03, 2.04 et 3.05, allée des Peupliers, mise en place d'un programme mixte intégrant des logements individuels privés et des logements collectifs sociaux);
- compléter l'aménagement de quartiers d'habitat existants, par le comblement de dents creuses ou d'ilots disponibles (impasse des Chênes au Nord-Ouest de la ville : OAP 3.04 ou à Petit Carhaix : OAP 2.06 et 3.03 et route de Maël Carhaix, à l'Est de la ville : AOP 3.02);
- étendre la ville en continuité de quartiers d'habitat existants (ex. : Rue Marcel Masse, en direction de Bellevue au Nord-Est de la ville : OAP 3.06 ou rue Moulin Meur au Nord-Ouest de la ville : OAP 2.05).
- Densifier le hameau de Kergaurant (OAP 2.07 et 3.07).

Le règlement de la zone 1AUhc reprend celui de la zone UHc en précisant certains aspects :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les secteurs soumis à OAP sont identifiés sur le règlement graphique.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AU à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

Les zones soumises à la servitude de mixité sociale définies sur le règlement graphique doivent comprendre un pourcentage de logements aidés (définition donnée par l'article L351-2 du code de la construction et de l'habitation). Le nombre de logements sociaux à produire est arrondi à l'entier inférieur.

Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de 10 logements ou plus, un taux minimum d'environ 20 % de Logements Locatifs Aidés (LLA) devra être respecté.

En effet, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies afin de préciser les impératifs de l'aménagement de ce secteur (voir dossier OAP du PLU).

La zone 2AUhc : secteur à urbaniser, à long terme, destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat

La zone 2AUhc est composée de 4 secteurs qui couvrent 10,12 ha, au sein ou en continuité de la ville de Carhaix :

- Allée des Peupliers, à l'Ouest de la ville : cette zone 2AUhc, de 3,2 ha, se trouve dans la continuité de la 1AUhc mais en second front par rapport à la voie. Elle pourra être aménagée dans un second temps, lorsque l'aménagement des zones 1AUhc voisines aura été réalisé.
- Rue de Poulpry, à l'Ouest de la ville (Kerdaniel), une petite zone 2AUhc (environ 5 300 m²), actuellement plantée en verger, pourra être urbanisée, pour compléter l'aménagement des quartiers d'habitat en cours d part et d'autre.
- Entre la rue de Poulpry et la rue de Kerniguez, à l'Ouest de la ville, cette importante zone 2AUhc (4,16 ha) concerne une parcelle agricole en extension de la ville. Il s'agit d'une réserve foncière qui pourra être ouverte à l'urbanisation en cas de besoin (rétention foncière sur des zones d'urbanisation prioritaires, forte demande d'habitat,...).
- Rue de Waldkappel : une usine de production de béton est implantée sur cette zone de plus d'un hectare. Située au sein d'un quartier d'habitat pavillonnaire, elle impose des nuisances importantes au voisinage. Des négociations sont en cours entre la municipalité et cette entreprise afin d'envisager son déplacement. Compte tenu de ces démarches, le PLU prévoit à moyen, long terme, après le déplacement de cette usine, la création d'un quartier d'habitat, complétant les espaces pavillonnaires voisins.

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification ou révision du PLU; à cette occasion, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables aux zones seront définis.

Le règlement écrit précise que : dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur,
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

La zone 2AUhbc : secteur destiné à l'habitat et aux activités commerciales

La zone **2AUhbc** concerne un secteur de renouvellement urbain de 2,70 ha dans le quartier de la gare (entre la rue de Callac et la rue du dépôt).

Il s'agit d'un espace actuellement occupé par des bâtiments d'activité (entreprise Boutet Nicolas). L'entreprise ayant arrêté son activité de production (seule subsiste une activité de stockage), le site pourra être réaménagé, à moyen terme, pour y implanter un quartier mixte comprenant de l'habitat et des commerces. En effet, ce quartier est positionné à l'interface entre les quartiers d'habitat (maisons de ville et pavillons) de l'est de la ville et les espaces commerciaux de la zone de Pont-Herbot. Il devra donc assurer, par son aménagement, une jonction entre ces espaces, en matière de fonctions et de structures urbaines.