

Des dossiers sont à l'étude :

- Bio méthane
 - Etude d'opportunité de biométhane (valorisation de déchets issus de l'industrie agro-alimentaire, restauration collective, déchets agricoles ou ménagers, ou issues de station d'épuration qui constituent un potentiel de production de biométhane pour injection dans le réseau GrDF)
 - Etude de mobilité durable avec le GNV (gaz naturel véhicule) et le Bio GNV (gaz produit localement)
- Projet de chaudière CSR à l'étude avec création d'un réseau de chaleur pour alimenter des industriels et des serres.

En 2018, Poher Communauté a lancé une étude de faisabilité sur le potentiel en développement en énergies renouvelables dans le cadre du développement du secteur de la Métairie Neuve. L'étude est réalisée par le cabinet EXOCETH.

Les résultats sont synthétisés dans le tableau ci-après. Les solutions définies comme « Adaptées » présentent un potentiel exploitable. Cependant, même si le potentiel est intéressant, la pertinence de la rentabilité économique des différentes solutions est parfois difficile à atteindre. Malgré l'approche économique réalisée, chaque solution reste à définir en détail, au cas par cas par une étude technico-économique lorsque le programme d'aménagement aura été affiné.

	Logistique	Industrie	Tertiaire	Observations
Solaire thermique (Réseau de chaleur)	Inadapté			Echelle du projet et typologies inappropriées.
Solaire thermique combiné (Chauffage et ECS Solaire)	Inadapté	Adapté	Inadapté	Surface de capteurs nécessaires trop importante pour couvrir les besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire des bâtiments de type logistique ou tertiaire. Adapté pour les bâtiments industriels avec dimensionnement à revoir en fonction des besoins du process. et sous réserve d'une bonne orientation des capteurs.
Photovoltaïque	Adapté			Adapté à l'échelle du projet. Evolution des tarifs de rachat en baisse, mais restant attractifs.
Valorisation des déchets	Inadapté			Echelle du projet et contexte urbain inapproprié.
Cogénération gaz	Inadapté	Adapté	Inadapté	Installation d'une cogénération gaz possible pour les bâtiments industriels car besoins de chaleur importants Besoins thermiques des bâtiments logistique et tertiaire à priori trop faibles pour l'installation d'une micro cogénération gaz
Géothermie Basse Energie	Inadapté			Echelle du projet inappropriés -Pas de potentiel avéré dans la région.
Géothermie Très basse énergie (Capteurs horizontaux)	Inadapté (encombrement capteurs)			Surface de captage trop importante par rapport à la surface disponible pour les bâtiments implantés
Géothermie Très basse énergie (Capteurs verticaux)	Inadapté (Distance forage))			Respect des distances entre forages et vis-à-vis des parcelles voisines qui semble être un frein pour la mise en place de ce système. Investissements importants.
Aérothermie (compression électrique)	Adapté	Inadapté	Adapté	Système adapté pour respecter les réglementations en vigueur dans les bâtiments tertiaires et logistiques Inadapté pour les bâtiments industriels au vue des régimes de température fournis par ces systèmes.
Aérothermie (gaz)	Adapté	Inadapté	Adapté	Plage de puissance inadaptée aux besoins thermiques des bâtiments industriels. Semble être appropriée pour les bâtiments logistiques et tertiaires. Appoint nécessaire avec des chaudières gaz pour couvrir les appels de puissance ponctuels.
Grand Eolien	Inadapté			Inapplicable selon la loi Grenelle II.
Petit Eolien	Envisageable			Intérêt expérimental - Etudes complémentaires sur la faisabilité de telles installations nécessaires.
Bois énergie (chaudières granulés)	Adapté	Inadapté	Adapté	Solution inadaptée aux bâtiments industriels car plage de puissance trop faible. Solution coûteuse pour les bâtiments logistiques et tertiaires car mise en place d'une chaudière et d'un silo de stockage par bâtiment. Locaux dédiés à prévoir lors de la conception.
Chaufferie bois déchiquetée collective	Adapté	Adapté	Inadapté	Bâtiments tertiaires écartés au vue des besoins de chaleur trop faibles qui abaissent la densité thermique du réseau. Solution envisageable pour le raccordement des bâtiments industriels et logistiques qui nécessitent des besoins de chaleur importants tout au long de l'année. Solution coûteuse à l'achat mais pouvant être subventionnée (fond chaleur, plan bois énergie Bretagne...)

Synthèse sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et les solutions énergétiques envisageables

Source : Etude de faisabilité sur le potentiel en développement en énergies renouvelables sur le secteur de la Métairie Neuve, EXOCETH pour Poher Communauté, 2018

2.8. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE LA COMMUNE DE CARHAIX-PLOUGUER

Principal carrefour de l'Ouest armoricain, CARHAIX-PLOUGUER s'est développée dans de nombreux secteurs, le long des axes de communication mais également au travers d'opérations d'ensemble (zones d'activités commerciales et industrielles, lotissements...).

Les milieux naturels sont également présents en nombre sur le territoire : zones humides des fonds de vallées et massifs forestiers humides, canal de Brest à Nantes, voie verte aménagée. Ceux-ci contribuent non seulement au cadre de vie de CARHAIX-PLOUGUER mais assurent aussi un rôle en termes de protection de la ressource en eau.

Aussi, la révision du PLU de CARHAIX-PLOUGUER a pour but d'assurer la maîtrise de la croissance démographique, de protéger et de mettre en valeur les espaces naturels et les continuités écologiques, ainsi que de maîtriser la consommation des espaces naturels et agricoles sur son territoire. En l'absence de révision du PLU, la poursuite de l'urbanisation actuelle engendrerait :

- Un ratio de logement à l'hectare incompatible avec le principe d'économie et de bonne gestion de l'espace ;
- Une altération des paysages agricoles et naturels avec le développement non maîtrisé de l'agglomération mais aussi des hameaux situés en périphérie du Bourg ou au sein de l'espace agricole ;
- Une menace pour le bon état écologique des espaces naturels en périphérie des zones urbanisées (zones humides et cours d'eau) ;
- Un risque pour les personnes et les biens par la non-prise en compte du risque d'inondation par remontées de nappes, du risque de mouvement de terrain ou du risque technologique ;
- Un accroissement des déplacements motorisés et des comportements d'utilisation des véhicules personnels associés au mode d'habitat individuel pavillonnaire.

Afin de préserver au mieux ce qui fait sa richesse et son cadre de vie, la commune de CARHAIX-PLOUGUER prend en compte les enjeux découlant de l'état initial de l'environnement dans son document d'urbanisme.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LA COMMUNE DE CARHAIX-PLOUGUER

Milieux naturels

- Préserver les milieux naturels, notamment les massifs forestiers et les zones humides, des dégradations liées aux activités agricoles et urbaines.
- Préserver les terres agricoles et les espaces naturels via le maintien d'une activité agricole.
- Maintenir une trame verte et bleue de qualité en maîtrisant l'urbanisation et en aménageant des continuités

Gestion des ressources naturelles

- Préserver les éléments naturels contribuant à la protection de la ressource en eau (zones humides et bocage).
- Développer la production d'énergie renouvelable à partir des potentiels renouvelables, dans la limite des contraintes environnantes.

Pollutions et nuisances

- Améliorer la gestion et l'épuration des eaux usées (mise en conformité des installations d'assainissement individuel, raccordement à la station d'épuration des zones raccordables, amélioration du réseau de collecte) ainsi que la gestion des eaux pluviales
- Poursuivre le tri des déchets et tendre vers une réduction des déchets à la source
- Prendre en considération les nuisances sonores liées aux routes nationales 2164 (RN 2164), 164 (RN 164) et à la route départementale 769 (RD 769)

Risques naturels et technologiques

- Prendre en compte le risque de mouvement de terrain par effondrement des cavités souterraines
- Prendre en compte le risque d'inondation par remontée lente des cours d'eau et par remontée de nappe

PARTIE 3 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

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 côtés par la commune de PLOUGUER. En 1956, les deux communes ont fusionné sous le nom de CARHAIX-PLOUGUER.



Cadastral Napoléonien – Carhaix – 1819 - Le centre-ville



Cadastre Napoléonien – Carhaix – 1819 - Petit Carhaix - Plouguer

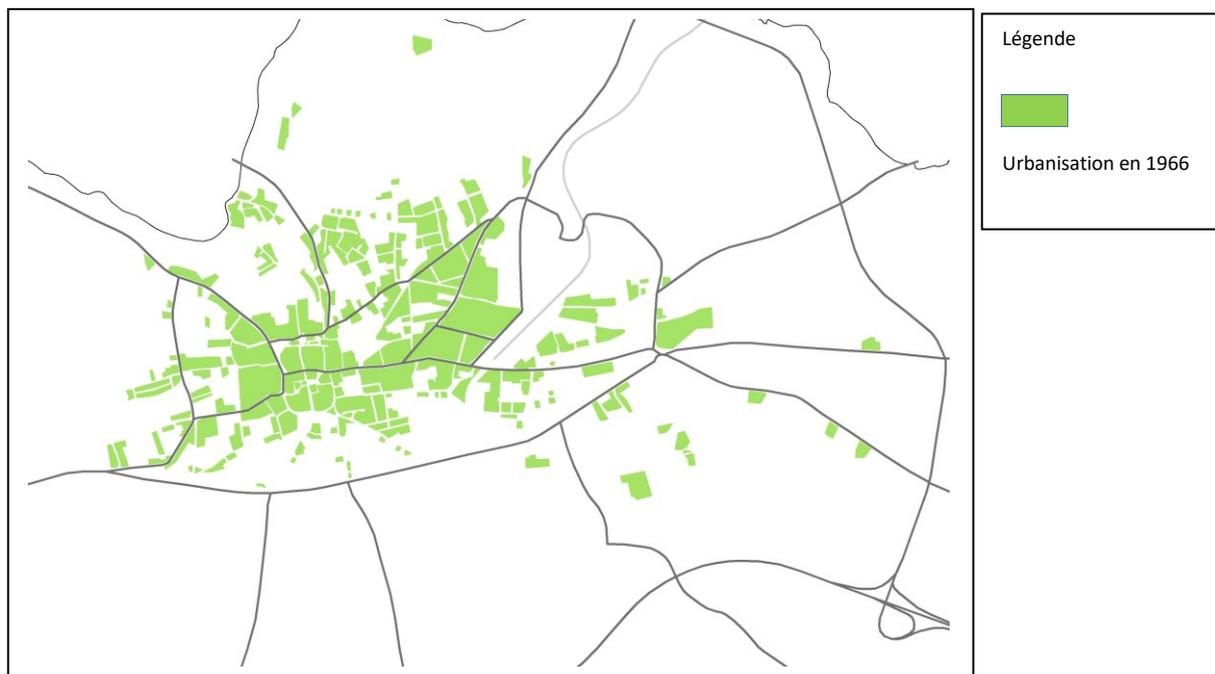
3.1.1.2. Le développement urbain – l’agglomération carhaisienne

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.



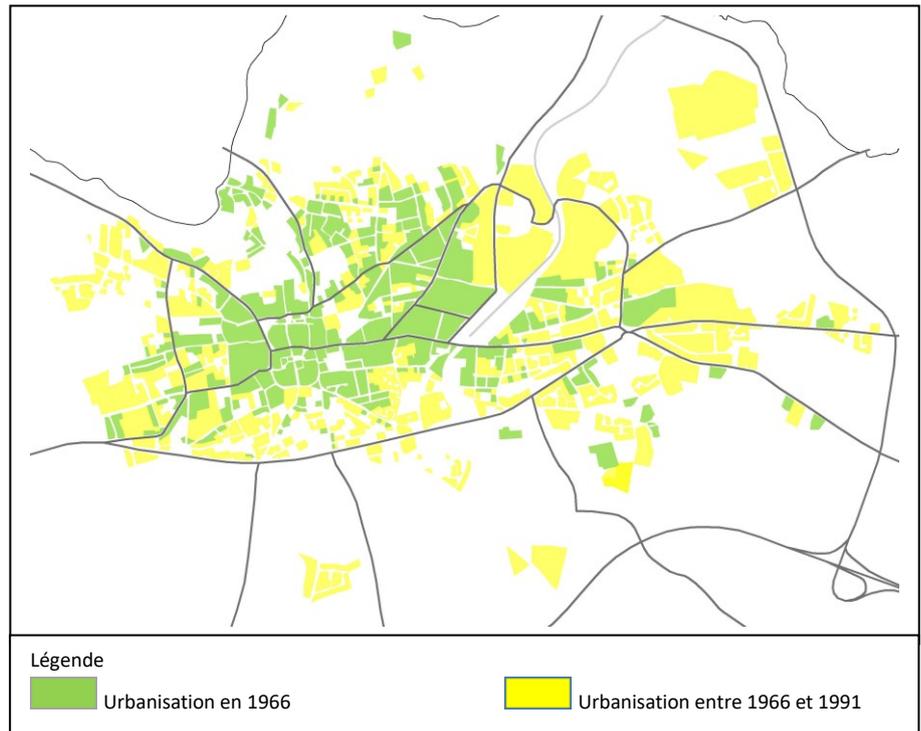
De 1966 à 1991

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.

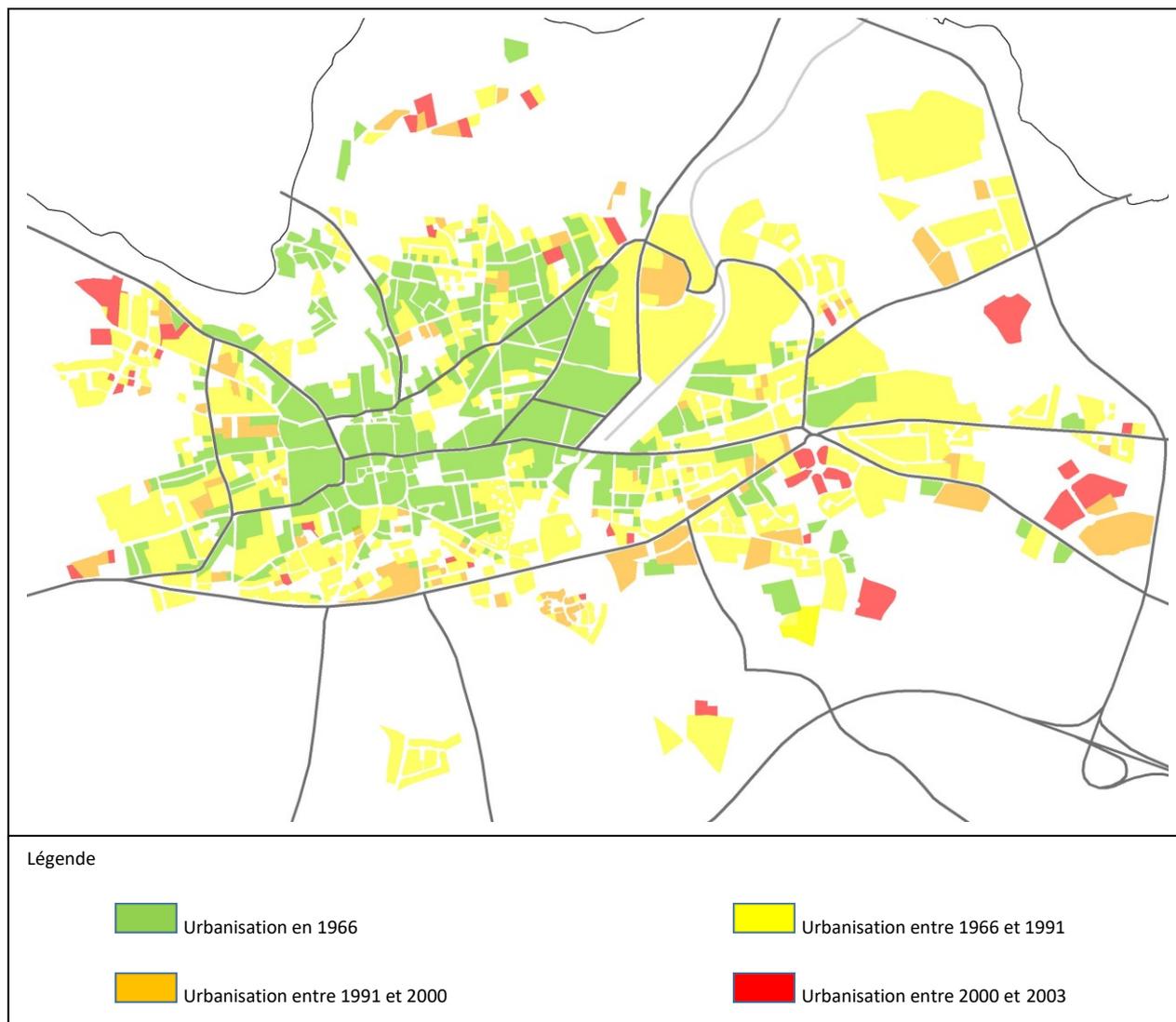


Le quartier de Kerampuilh commence à proposer une offre en équipements (école primaire de Persivien, piscine par exemple).

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 aqualudique du Poher.

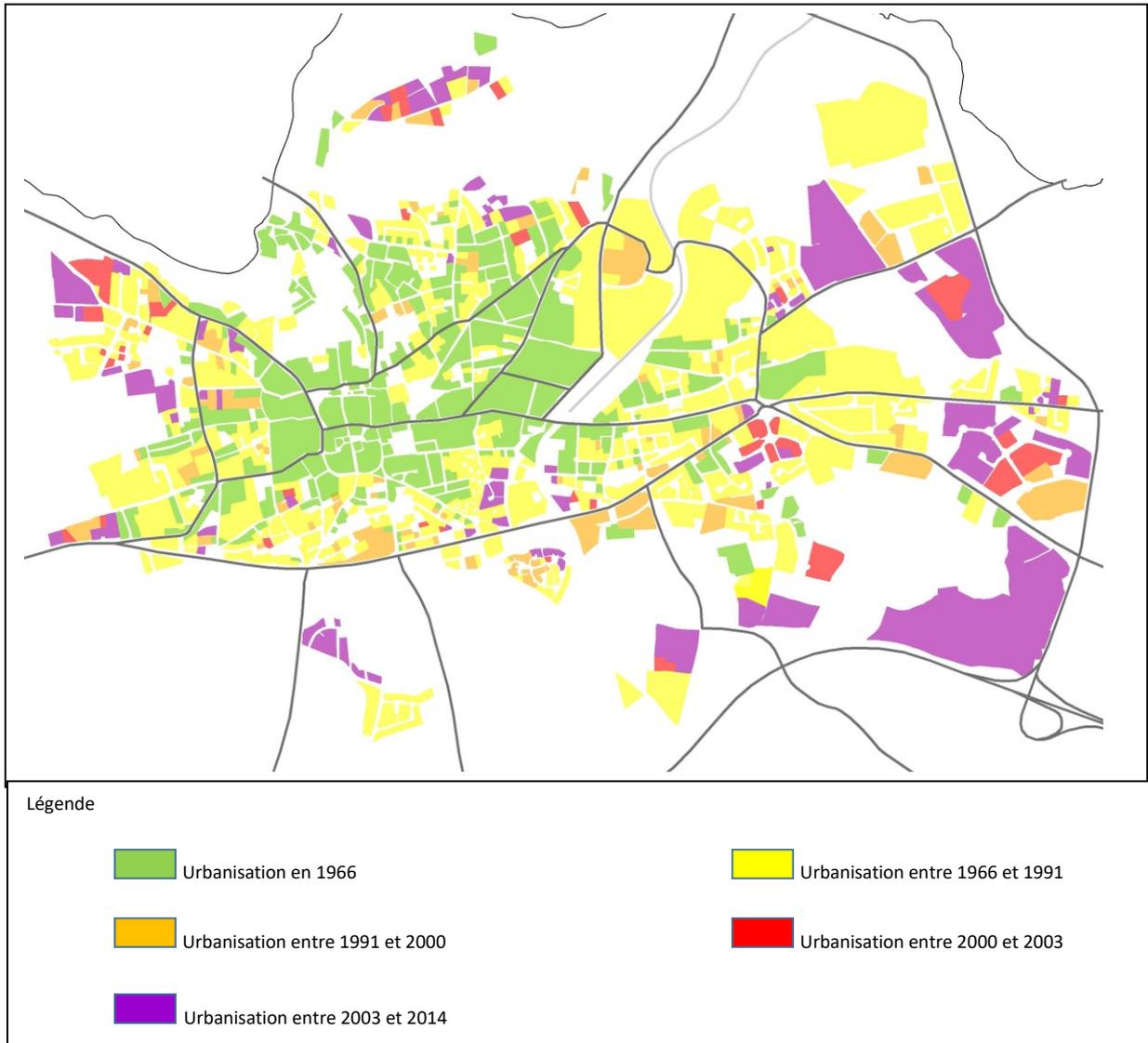


De 2003 à 2014

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...

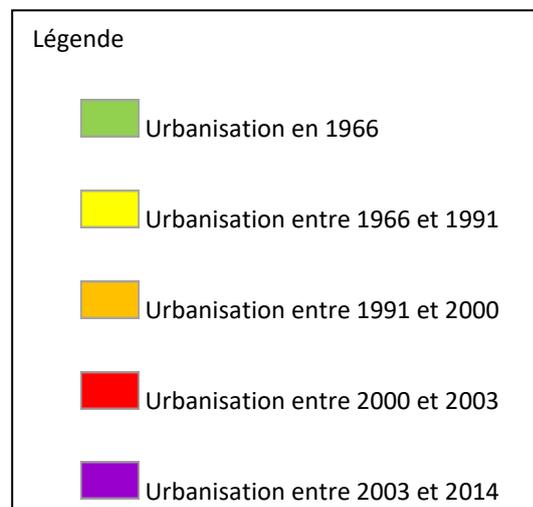
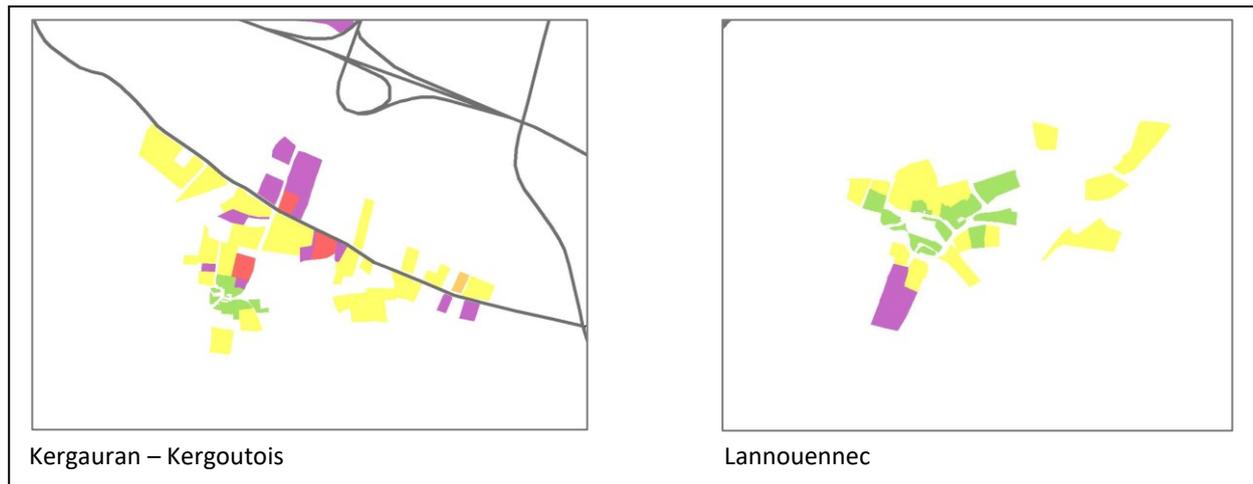


3.1.1.3. Le développement urbain – le secteur rural

En 2014, se distinguent dans le paysage les quartiers de Kergaurant – 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 – Kergaurant 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.

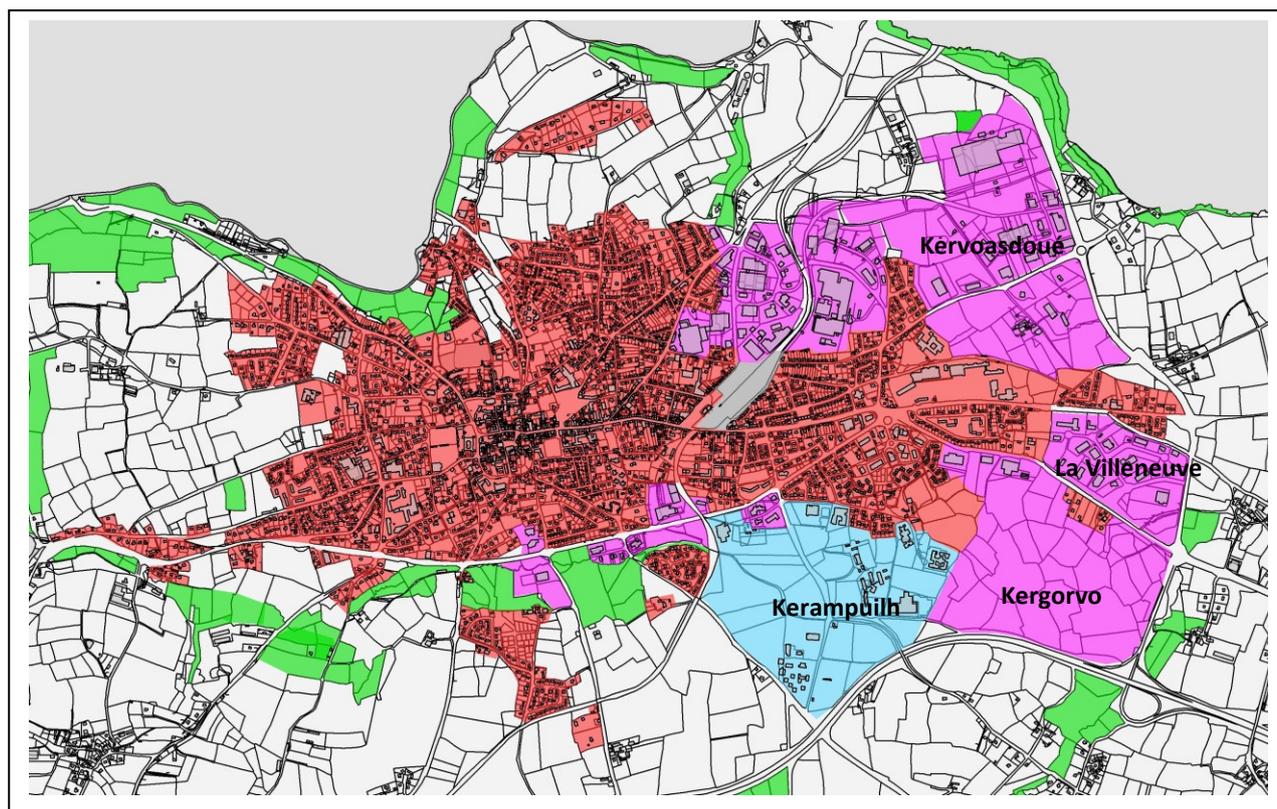


3.1.1.4. L'organisation spatiale du territoire

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.



3.1.2. AUJOURD'HUI, UN PROJET GLOBAL DE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

La ville de Carhaix a décidé la mise en œuvre d'un projet global de redynamisation du centre-ville qui vise la revalorisation qualitative de plusieurs espaces publics. Il sera ainsi accompagné sur la même période d'actions de densification du logement, de développement des commerces, d'un programme de création et d'amélioration de bâtiments publics (Maison de santé, Résidence autonomie, Cinéma, rénovation de la Mairie et des locaux associatifs et scolaires).

L'enjeu est de redynamiser le centre-ville, d'y générer de nouveaux flux, d'y attirer et d'y accueillir de nouvelles populations et également d'y développer les conditions d'un mieux vivre ensemble, en y incluant différents projets culturels et touristiques.

Ville comptant plus de 200 associations et 250 commerces et services, Carhaix subit depuis quelques années, comme bon nombre d'autres cités, un phénomène de fuite de la clientèle de centre-ville. Par ailleurs, une étude récente a montré un taux de vacance important aussi bien au niveau des locaux commerciaux que des locaux d'habitation dans l'hyper centre.

La volonté de la municipalité est de redynamiser le centre-ville de la commune sous plusieurs thématiques, pour générer de nouveaux flux, attirer et accueillir de nouvelles populations en centre-ville, développer encore les conditions d'un mieux-vivre ensemble, tout en incluant les différents projets culturels et touristiques :

- Aménagement d'espaces publics
- Densification des logements et action commerces et notamment mise en accessibilité des commerces depuis l'espace public
- Parcours touristiques, historiques et culturels

Le cadre fonctionnel du centre-ville de Carhaix s'appuie aujourd'hui sur une trame urbaine organisée selon un axe principal, séquencé en 3 phases. Une phase plus historique (entrée Ouest de la ville), une phase plus commerçante (carrefour du Kreiz Ker) et une phase de faubourg, allant jusqu'au secteur gare de la ville.

Le premier secteur, dit historique, créé sur la base du cardo et du décumanus romain, modifié lors de la période médiévale, présente une lisibilité plus faible en termes d'espaces et d'appropriation des fonctions, comme l'espace urbain notamment. Le constat est une vacance commerciale et des logements plus importante dans ces secteurs, de part des flux moindres et un cadre de vie moins attractif.

Les enjeux de ce plan de redynamisation sont notamment de s'appuyer sur les atouts préexistants du centre-ville, mais également de valoriser des espaces en traitant les interstices et les connexions.

- Créer des centres d'attractivité élargis
- Redynamisation globale du centre-ville de Carhaix en connectant les différents secteurs et en générant des flux plus élargis
- Diminuer la vacance des logements et des commerces, et assurer leur mutation.
- Conforter l'intérêt touristique de la commune par la mise en place de circuits et la mise en valeur du patrimoine.
- Mettre en place des projets immobiliers concrets en lieu et place des friches ou foncier non exploités du centre-ville permettant de densifier l'espace urbain et de favoriser le parcours résidentiel pour tous.
- Une mise en valeur des espaces publics du cœur de ville.

Le PLH validé début 2017 par Poher communauté met en avant les orientations et actions suivantes : Impulser la dynamique d'amélioration du parc existant, conforter l'attractivité du territoire vis-à-vis de l'extérieur, répondre aux besoins de logements et d'hébergement en faveur des publics spécifiques dans une logique de parcours résidentiels et mettre en place la gouvernance du PLH.

Il est à souligner que la toute première action du PLH est la suivante :

Action #1- Revaloriser les centres-bourgs/centre-ville du territoire, sur laquelle Carhaix a été identifiée comme prioritaire.

Trois actions s'inscrivent dans cet objectif :

1. **Caractériser finement la vacance** sur chacune des communes du territoire, comme étape préalable à la définition d'une stratégie d'intervention
2. Engager et soutenir financièrement des **opérations de renouvellement urbain**, sur la base d'îlots prioritaires repérés
3. Favoriser la **prise du parc vacant pour les candidats à l'accession, et sécuriser les projets d'accession.**

Plus spécifiquement, sur la démarche de mise en valeur et de maintien d'un bâti de qualité, plusieurs actions ont été mises en place par la collectivité :

- Taxe sur la vacance (instaurée par délibération du conseil municipal du 4 octobre 2011 pour les logements vacants depuis plus de cinq ans, le dispositif est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2013)
- Aide communale pour la réhabilitation des façades (début des années 2000)
- Aide pour la réhabilitation des logements
- Subvention communale pour l'installation d'enseignes bilingues depuis 2008

Ce secteur majeur du centre-ville sera retraité afin d'améliorer la qualité des espaces publics, avec un réaménagement de la place de la mairie et la place d'aiguillon afin de favoriser la déambulation et l'attractivité des commerces (terrasses de restaurant et bar notamment).

Sondages archéologiques préalables :

Après les sondages archéologiques menés place du Champ de Foire, place de Verdun et place des Droits de l'Homme début 2019, l'Inrap (Institut national de recherches archéologiques préventives) va procéder à de nouveaux sondages place de la Mairie, à la rentrée 2019. Ces sondages sont un préalable au lancement des futurs travaux de réaménagement de la place, dans le cadre du programme de revitalisation du centre-ville.

3.1.2.1. Appel à projet « Redynamisation des centres-ville » - Partenariat avec l'EPFB

Le projet de redynamisation du centre-ville de Carhaix a été retenu lors de l'Appel à candidatures Etat – Région – CDC – EPF de 2017. Ville à fort caractère patrimonial, le projet de redynamisation prend appui sur l'histoire et la mise en valeur du patrimoine bâti. Dans ce cadre, la commune a identifié plusieurs secteurs d'intervention foncière et immobilière en renouvellement urbain, et établi une stratégie d'intervention en priorisant la mobilisation des outils opérationnels tels que le portage foncier de l'EPF.

Le premier secteur d'intervention est celui dit de la Mairie.

- d'un front bâti mixte logement/commerce à réhabiliter sur la place de la mairie et la Rue des Carmes
- de bâtiments et annexes dégradés notamment sur la Rue Danton, pouvant donner lieu à des nouvelles constructions
- de bâtiments à démolir pour la création d'espaces publics

La commune profitera du temps de portage pour affiner le projet (précision de la zone à démolir et à réhabiliter notamment en lien avec ABF, précision du programme...).

L'objectif est le rachat, puis la transformation, dans les années à venir, d'immeubles vides en cœur de ville, prenant en compte les différentes problématiques : voirie, urbanisme, politique volontariste dans le domaine de l'habitat, aide aux commerces existants, comme avec le Pass commerce par exemple et le schéma de développement commercial, adoption d'un nouveau PLU, création de nouveaux flux de circulation, agrandissement du nombre de places de parking en proche périphérie, politique mettant en valeur l'identité de la ville (définition du Costyr ancien période du moyen âge, période antique Vorgium et la mise en valeur de vestiges archéologiques...) maintien et développement de services publics avec le retour par exemple des cinémas en centre-ville, acquisition et rénovation de maisons et d'immeubles... Cette première tranche d'acquisition va porter sur 7 immeubles pour un coût de 800 000 euros environ. Le but sera de louer ou vendre les surfaces commerciales au rez-de-chaussée, une fois les travaux réalisés, et de proposer du logement rénové aux étages. Le coût global pour la programmation de l'acquisition d'une vingtaine d'immeubles au total sera de l'ordre de 2,5 millions d'euros et portera sur 3 secteurs : secteur du Costyr, secteur de la grande rue puis du secteur de la place de Verdun (place de l'église Saint-Trémeur). D'autres opportunités pourront s'offrir encore.

3.1.2.2. Aménagement de la place de la mairie / place d'Aiguillon

La place de la mairie est un lieu de passage important, notamment de par sa fonction d'accueil des publics en mairie. Par ailleurs des terrasses de café et restaurant animent cet espace.

L'objectif est de rendre attractif et fonctionnel ce lieu en retravaillant la place de la voiture, notamment.

Cette place essentielle de la ville de Carhaix (ancien forum de l'époque antique) nécessite d'être revue pour la rendre plus attractive. Les terrasses de cafés et restaurants doivent être réaménagées, et le stationnement repensé pour donner une place plus importante au piéton, et ce en lien avec la place d'aiguillon, attenante.

Le traitement en sol pourrait être support d'animations ludiques pour créer une ambiance en lien avec le grainage itinérant développé ci avant.

La place de la voiture doit donc être revue au profit du piéton, même si la circulation VL doit être maintenue.

Le côté apaisant et détendu doit primer sur cet espace entouré de bâtisses.

3.1.2.3. Aménagement de la grande rue

Le centre-ville de la ville de Carhaix dispose de nombreux atouts : une offre variée de commerces et de services, des équipements culturels et un riche patrimoine bâti historique. La qualité des aménagements urbains qui accompagnent cette offre est assez faible. La rue principale est une artère à caractère routier avec, par endroits, des trottoirs insuffisamment larges pour les piétons. Sur les trottoirs, le simple traitement en enrobé souvent assez dégradé n'apporte pas une image qualitative et n'invite pas à la promenade. Des rues pavées vers le centre historique, des aménagements récents sur le carrefour principal et du fleurissement en jardinières apportent des « touches » qualitatives mais l'ensemble ne présente pas une cohérence nécessaire pour marquer l'identité « Cœur de Ville ». La nature très linéaire d'un « centre-ville-rue » traversée par une voie principale ne crée pas d'espaces publics qui soient de vrais lieux de vie que l'on pratique, que l'on visite, dans lesquels on flâne.

L'enjeu de l'aménagement de la rue principale de Carhaix est de donner une cohérence aux aménagements tout au long de cette rue pour créer une identité « cœur de Ville » forte et du lien entre les lieux. Cet aménagement est également l'occasion de créer l'événement, d'inviter à 'venir voir'. La mise aux normes accessibilité des commerces est prévue dans cet aménagement.

Afin d'amorcer le projet de réaménagement de la grand'rue dans sa globalité, il est proposé dans un premier temps de travailler sur deux rues situées dans le cœur historique et commercial : rue Félix Faure et rue du général Lambert.

Sur l'ensemble de la rue Principale de Carhaix, les différents modes de déplacements sont présents : piétons, vélos, automobiles et bus. Le projet a pour ambition de conserver cette pluralité d'usages et le stationnement tout au long de la voie, mais en rééquilibrant l'espace dédié aux circulations douces :

- Pour pacifier la circulation automobile et permettre aux vélos de trouver leur place dans le trafic sur la chaussée. La largeur de celle-ci consacrée aux voitures et les aménagements qui réduisent visuellement l'espace participeront à la diminution de la vitesse.
- Des aménagements ponctuels permettant de sécuriser cette mixité.
- Les liaisons seront renforcées aux zones aménagées avec pavage spécifiques, symboliques au sol permanent ou provisoire, rappels historiques.

3.1.2.4. Secteur Historique : Réalisation de logements / commerces

Ce secteur reste un secteur attractant en termes de bâti ancien (maison du sénéchal, place Per-Jakez Helias, rue piétonne pavée, chapelle...vue sur l'église et lien avec les halles). Toutefois le faible flux limite l'attractivité en termes de commerce et à ce jour ce sont des restaurants bar, tabacs et tatoueur qui sont implantés.

Un des enjeux pour redonner du flux sur cet espace serait de créer un point d'intérêt commercial et en matière de services à la population.

Par ailleurs, sur le secteur attenant à la Place d'Aiguillon, un foncier bâti et vacant permettra d'accueillir des logements complémentaires et de densifier le secteur historique. Cela permettra la valorisation d'un bâti actuellement dégradé. Le cœur de l'îlot permettra à terme également une valorisation des « fonds de parcelles » par la réalisation complémentaire de logements.

Il est aussi envisagé de mettre en valeur la période médiévale de la cité en restaurant des maisons anciennes, en créant par exemple un jardin dans l'enceinte de l'ancien château de Carhaix.

Densification logements rue Gaspard Mauviel

Un des enjeux du centre-ville de Carhaix est d'apporter une densification de logements en proximité des services existants. Par ailleurs, la création de densité sur des dents creuses, apporte un liant actif avec l'apport de population.

Dans ce cadre, et suite à l'acquisition par la ville de Carhaix d'une parcelle non bâtie, l'opérateur social, Finistère Habitat, à un projet de réalisation de logements et commerces sur l'îlot.

Le premier projet présenté par Finistère Habitat fait état de réalisation de logements en Locatif Social sur une parcelle de 357 m².

Le principe organisationnel permet l'aménagement de 9 logements donnant sur la placette. Les logements sont répartis de la sorte :

- 1 T3
- 6 T2
- 1 T1bis et 1 T1

Maison de santé

L'association des professionnels de santé de Carhaix s'est constituée début 2016. Elle compte aujourd'hui 45 membres soit environ la moitié des professionnels de santé implantés sur le territoire communal.

Elle s'est donné pour objectif de bâtir un « projet de santé » en 2017. **Il s'agit d'un projet professionnel au service du parcours de soins du patient.** Les professionnels de santé considèrent qu'à terme il y a un besoin de 4 nouveaux médecins généralistes sur la commune. Ils constatent qu'il y a actuellement **une évasion de patientèle vers des communes extérieures.**

Partant du constat qu'il existe à Carhaix une maison médicale (où exercent 3 médecins généralistes) où pourraient être installés des médecins supplémentaires et autres professions médicales, la communauté de communes a acquis ce bien. Elle constitue la première étape de la réalisation du projet de « maisons de santé », projet qui pourrait être envisagé sur Carhaix dans le secteur Historique.

Implantation des salles de cinéma en centre-ville

Favorisé par sa situation géographique, au carrefour de trois départements bretons, le cinéma Le Grand Bleu, propose des **conditions d'accueil privilégiées** au public cinéophile du territoire. La salle est classée **Art et essai** pour la 33ème année et a obtenu le label **Jeune Public et patrimoine**. Le Grand Bleu adhère aux différents **dispositifs scolaires** (de la maternelle au lycée) et développe de **nombreux partenariats avec les acteurs socioculturels** du territoire.

En 2016, cette structure a accueilli **28 899 spectateurs** payants, soit une hausse de 8,02 % (+3,5% au niveau national) par rapport à 2015.

Cet équipement ne dispose actuellement que d'une salle de projection d'une capacité de **215 places**, ce qui constitue aujourd'hui un **frein au développement** de son activité.

En effet, **l'ensemble des créneaux de diffusion est aujourd'hui exploité**. Il s'avère donc **impossible d'augmenter le volume de projection** d'une part, **et de présenter un panorama** de la production des œuvres cinématographiques dans leur plus grande diversité d'autre part.

Les bons chiffres de fréquentation traduisent néanmoins une **attente et une demande de la population dans ce domaine**.

Sensibles à cet état des lieux, les élus de la commune de Carhaix souhaitent aujourd'hui porter un projet de création d'un nouveau complexe cinématographique de deux salles en centre-ville, afin d'**étoffer l'offre culturelle sur le territoire**. Disposer de cet équipement au cœur de la cité est également un atout non négligeable qui **permettra de dynamiser le centre-ville**, complétant ainsi une armature commerciale riche et diversifiée.

La création de ce complexe cinématographique permettra au cinéma Le Grand Bleu de **s'inscrire dans une ambition nouvelle**, de **proposer un espace de projection supplémentaire**, d'**améliorer sa compétitivité**, d'**augmenter le nombre et la diversité des projections** et donc de **développer son activité et sa fréquentation**.

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.

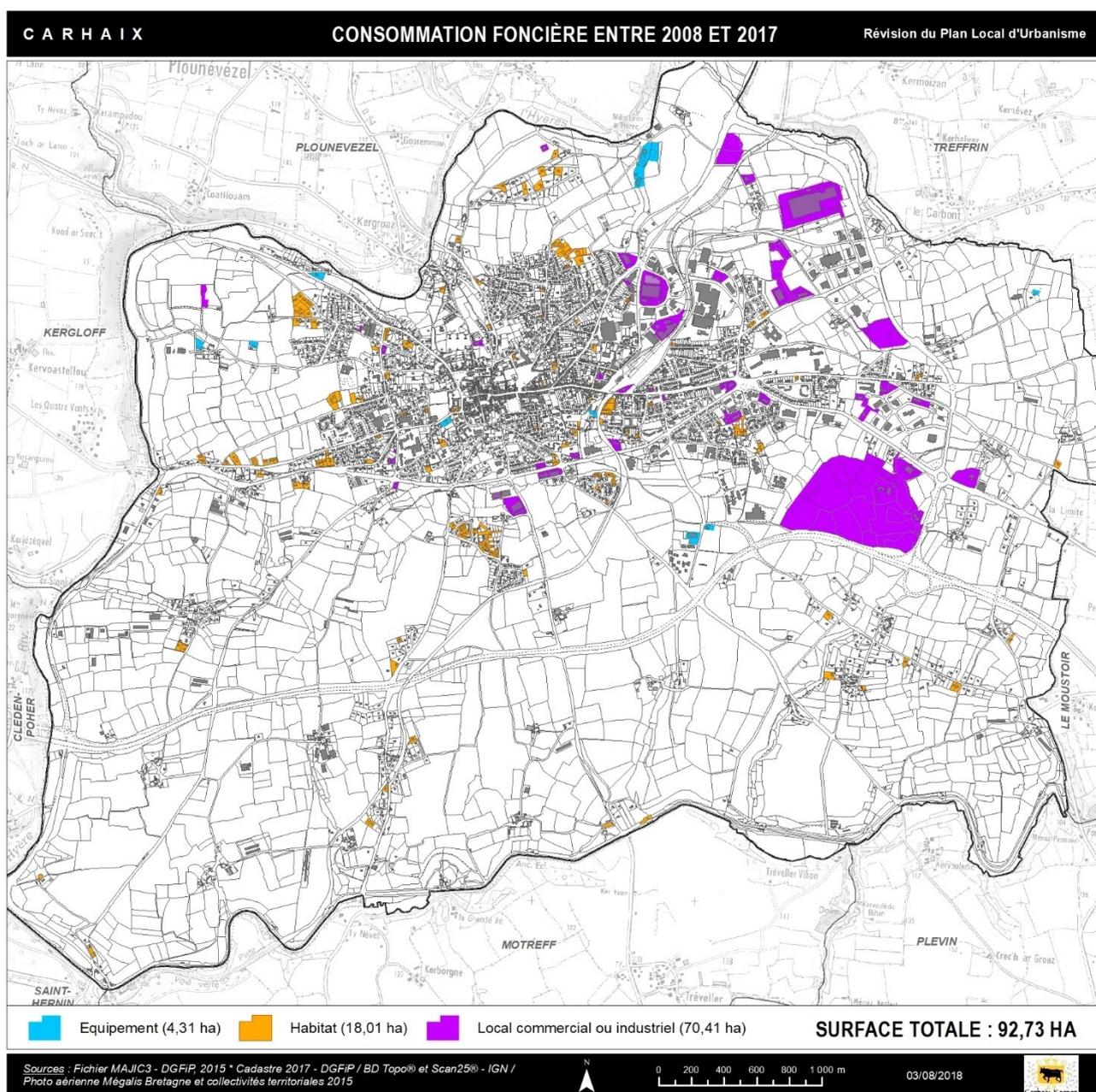
La commune présente une particularité du fait de la présence au Sud de la ville de sites destinés à l'accueil de manifestations temporaires. Il s'agit de sites qui n'ont pas à proprement parler été consommés par l'urbanisation puisqu'aucune construction n'y prend place. Cependant, l'usage de ces sites 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'évènements 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).

Fort 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.

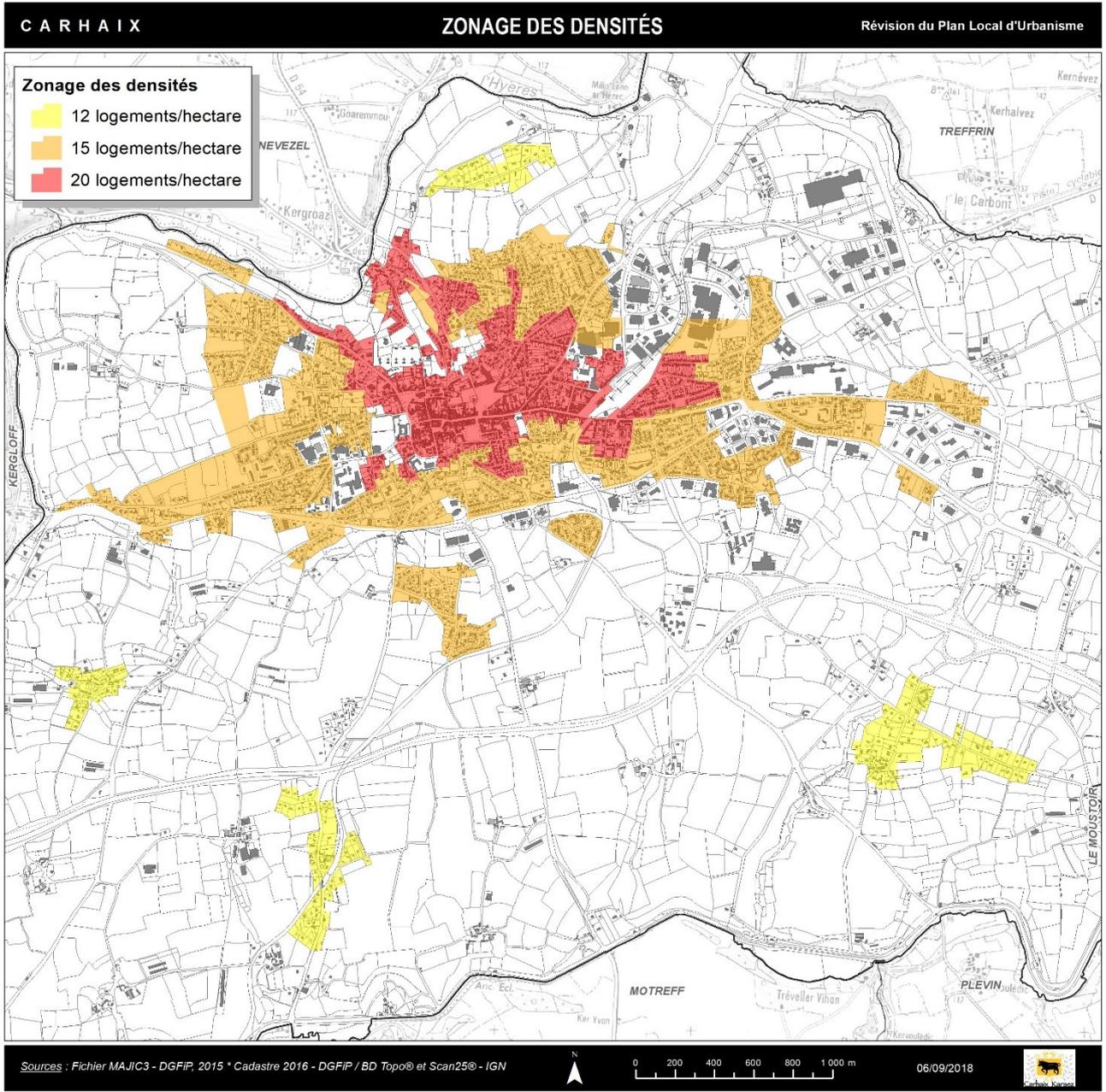
Les critères ayant présidés à la sélection de ces espaces sont les suivants :

- 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	18 %
Secteur de dent creuse	6,65	18 %
Secteur d'îlot disponible	3,92	11 %
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	15,63	42 %
Sous-total : potentiel foncier en extension	17,14	46 %
TOTAL	37,21	100 %
Total Agglomération	29,04	78 %
Total Villages et hameaux	7,99	22 %
TOTAL	37,03	100 %
Surfaces disponibles pour l'habitat en		
Zones U	19,67	53 %
Zones 1AU	11,31	30 %
Zones 2AU	6,23	17 %
TOTAL AU PROJET DE PLU :	37,21	100 %

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

↻ Le présent projet totalise un **potentiel théorique** calculé sous SIG de 37,21 ha :

- 17,54 ha en zones 1AU et 2AU, qui correspondent au projet d'extension des espaces urbanisés ;
- **19,67 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 fon-

cière¹ 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 80 % 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') :

- 48 % de la consommation d'espace destinée à l'habitat se fera à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (potentiel foncier en densification) ;
- 52 % 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	20,07	80 %	16,06	48 %
Sous-total : potentiel foncier en extension	12 à 15	17,14	100 %	17,14	52 %
TOTAL		37,21	-	33,20	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	5,79	9 %
Sous-total : potentiel foncier en densification	28,93	46 %
Sous-total : potentiel foncier en extension	33,69	54 %
TOTAL	62,62	100 %
Total Agglomération	36,85	59 %
Total zones d'activités périphériques (usine d'incinération, Vallée du Roy, Métairie Neuve)	25,77	41 %
TOTAL	62,62	100 %
TOTAL AU PROJET DE PLU :	62,62	100 %

➤ Le présent projet totalise un **potentiel théorique** calculé sous SIG de 62,62 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.
- **28,93 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 46 % 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'ÉQUIPEMENT

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	6,78	25%
Sous-total : potentiel foncier en densification	7,56	28 %
Sous-total : potentiel foncier en extension	19,91	72 %
TOTAL	27,47	100 %

➤ Le présent projet totalise un **potentiel théorique** calculé sous SIG de 27,47 ha :

- 19,91 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.
- **7,56 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 28 % 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 41 % 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	7,56	41 %
Sous-total : potentiel foncier en extension	10,91	59 %
TOTAL	18,47	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'évènements 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 114 ha.

	Habitat	Activités	Equipements	Total	%
Densification	16,06	28,93	7,56	52,55	46
Extension	17,14	33,69	10,91	61,74	54
Total	33,20	62,62	18,47	114,29	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 114 ha, l'utilisation du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante représente 46 % 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 61,74 ha, soit 54 % du développement urbain envisagé.

Il est également important de rappeler que la commune opère une baisse de 38 % des surfaces à urbaniser par rapport au PLU en vigueur : 114 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**. Seulement 17 ha sont en extension de l'urbanisation, soit 51,5 % 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. La superficie effectivement disponible dans le PLU (62 ha) se situe pour 46 % à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

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 46 % 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. La superficie effectivement disponible dans le PLU (18 ha) se situe pour 46 % 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 prospectives 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 :

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

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.

■ 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-Plouguez 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	
UH_a	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une urbanisation dense et continue
UH_b	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une urbanisation de densité moyenne et aérée
UH_c	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une 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, culturels 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
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 à Kervoazou
Uic	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités commerciales
Uiz_n	secteur urbain correspondant à la ZAC de La Villeneuve
Uiz_s	secteur urbain correspondant à la ZAC de Kergorvo

11 TYPES DE ZONES A URBANISER	
1AU_{hc}	secteur destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat, caractérisé par une urbanisation 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
1AUiz_s	secteur d'extension du parc d'activités de Kergorvo, dit Kergorvo 2
1AUD	secteur destiné aux activités d'ordre scolaire ; sportif, de loisirs, culturels, culturel ou hospitalier
1AUDa	sous-secteur dont la constructibilité est limitée du fait de sa proximité avec le château de Kerampuilh
2AU_{hc}	secteur destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat
2AU_{hbc}	secteur destiné à l'habitat et aux activités commerciales
2AUD	secteur destiné à des activités d'ordre scolaire, sportif, de loisirs, culturel, culturel ou hospitalier
2AUia	secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales

1 TYPE DE ZONE AGRICOLE	
A	zone agricole

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.

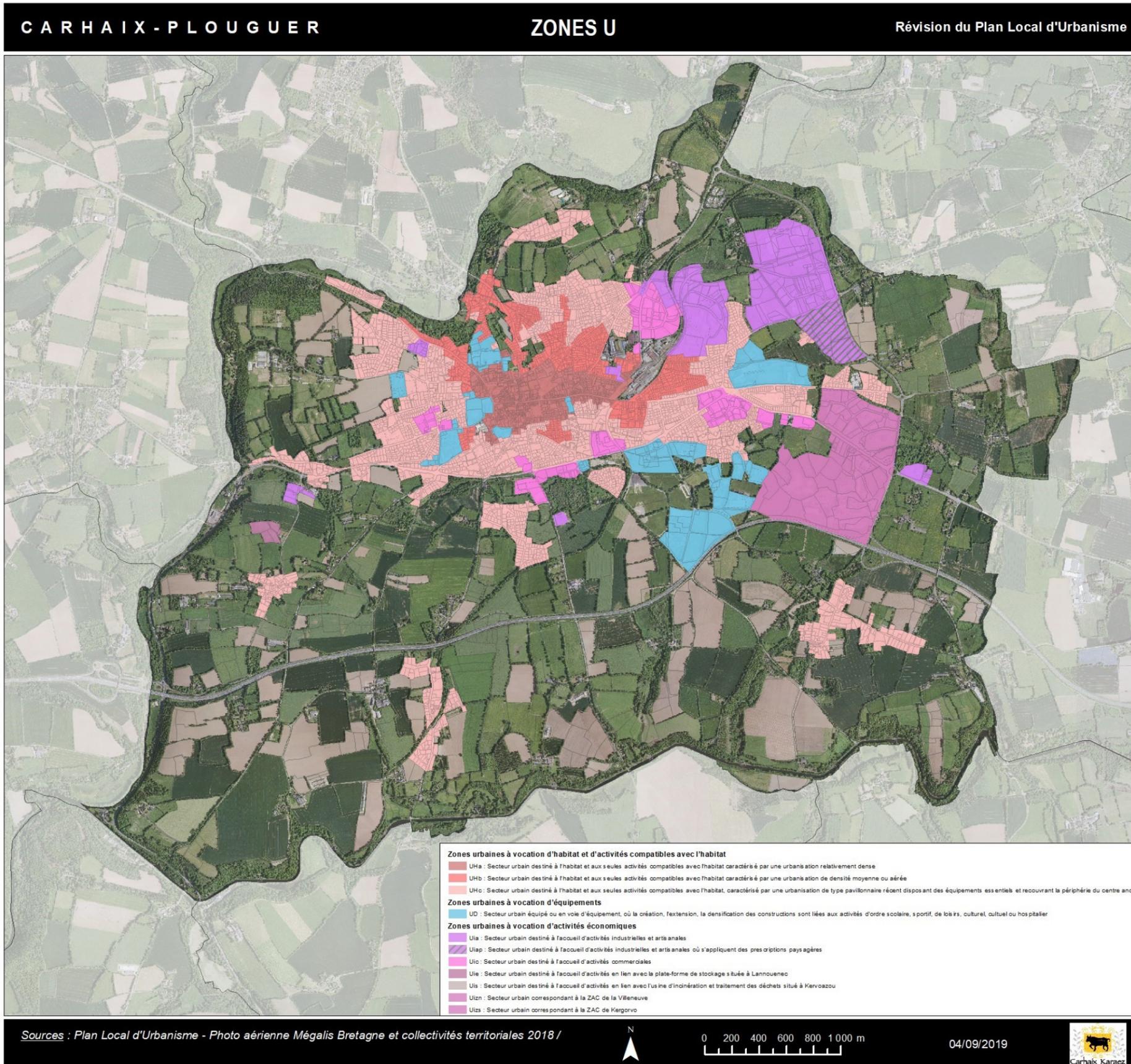
La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

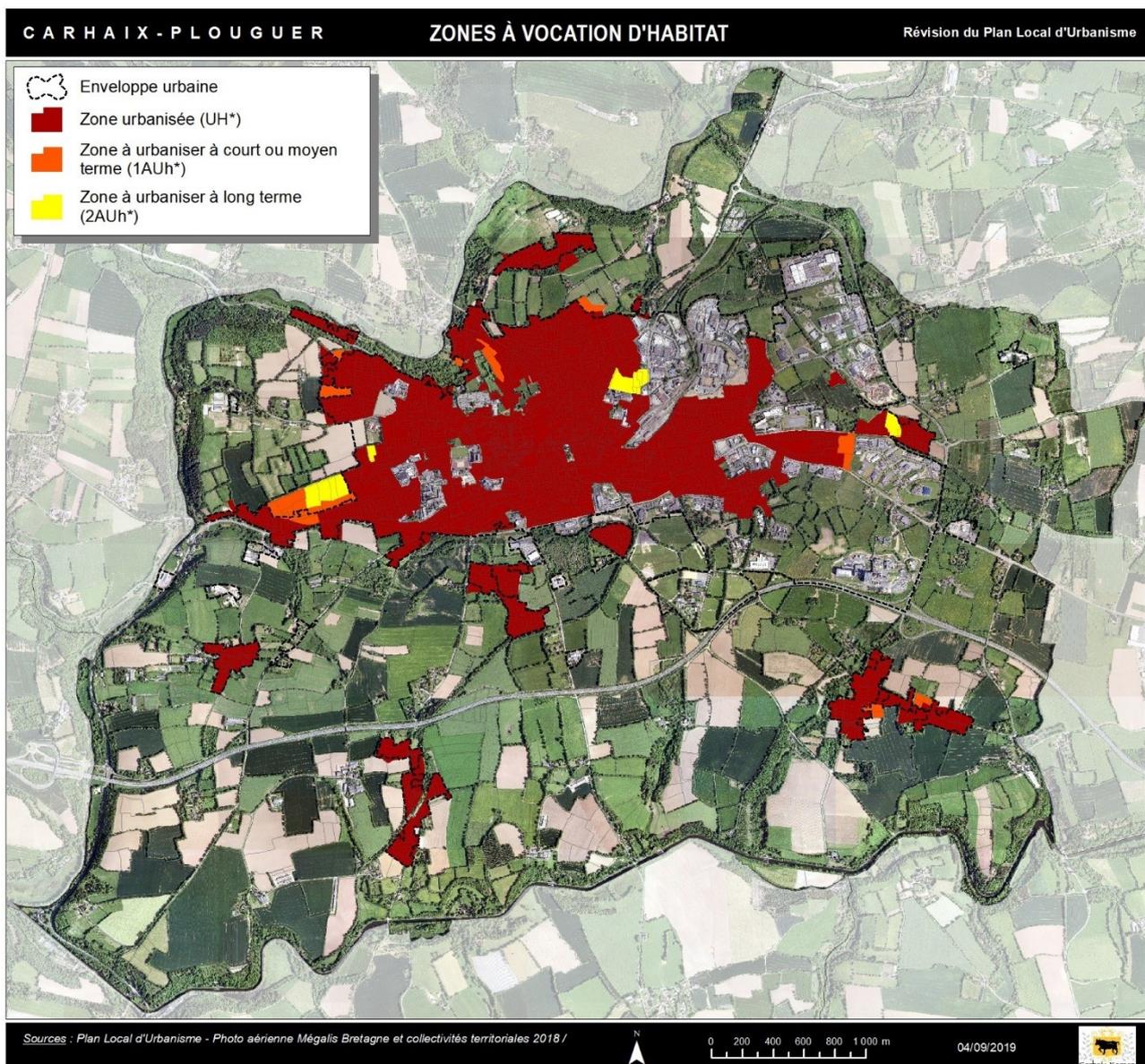
- tenir compte de la vocation dominante de chacun des espaces, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, 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 605,5 ha. Elles comprennent 11 types de zones :

11 TYPES DE ZONES URBAINES	
UH_a	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une urbanisation dense et continue
UH_b	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une urbanisation de densité moyenne et aérée
UH_c	secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une 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, culturels ou hospitaliers
U_{ia}	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales
U_{iap}	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales où s'appliquent des prescriptions paysagères
U_{ie}	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités en lien avec la plate-forme de stockage située à Lannouënnec
U_{is}	secteur urbain destiné à l'accueil d'activité en lien avec l'usine d'incinération et traitement des déchets située à Kervoazou
U_{ic}	secteur urbain destiné à l'accueil d'activités commerciales
U_{izn}	secteur urbain correspondant à la ZAC de La Villeneuve
U_{izs}	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 37,5 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 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 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 246 ha en tout. Il s'agit de la zone urbaine qui couvre la surface la plus importante des zones U du PLU, soit environ 9,5 % 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 groupées 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 réglementaires 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.