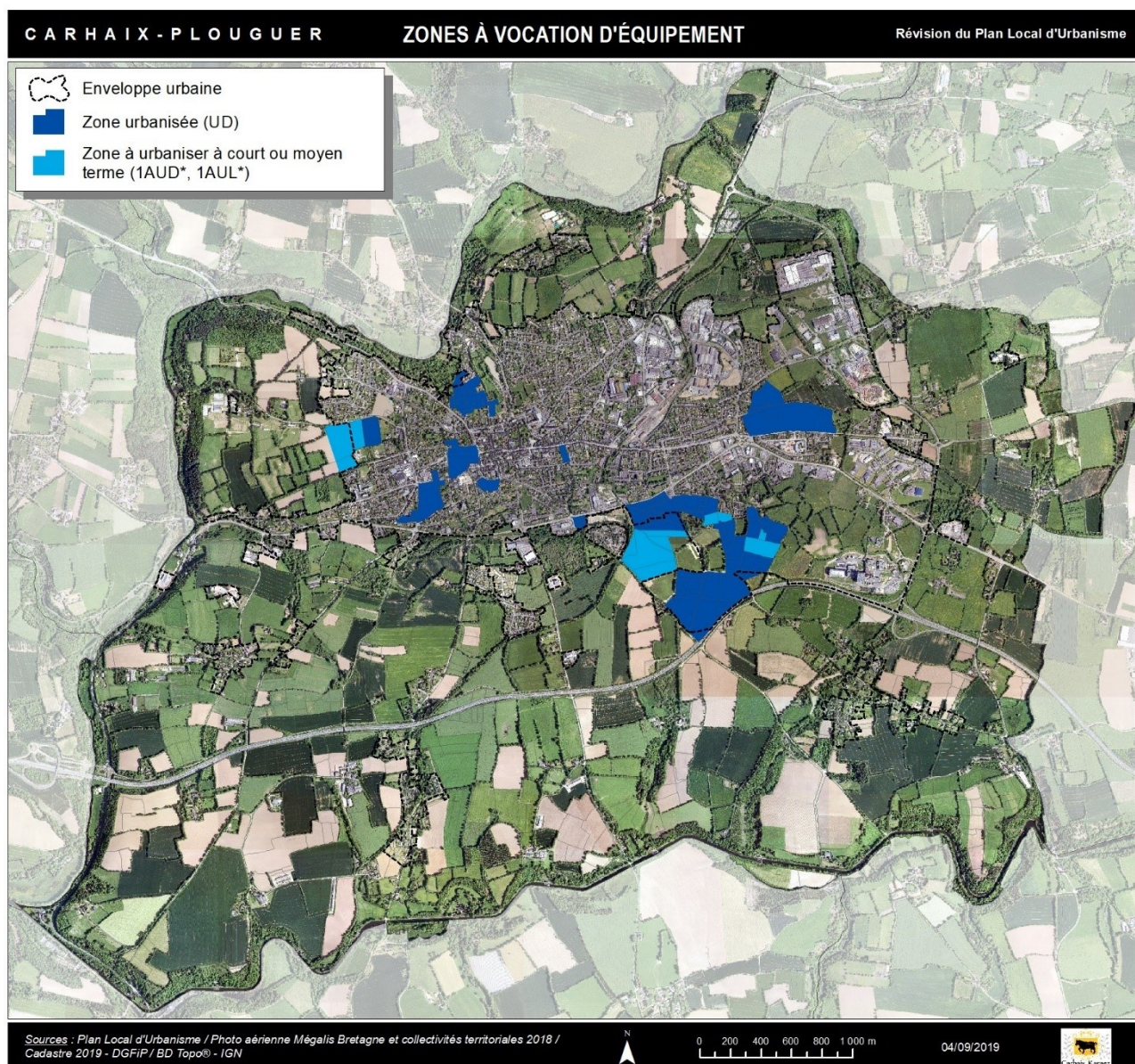


#### 4.2.1.4. La zone UD



La **zone UD** est composée de onze entités qui couvrent 66,5 ha en tout.

Elle concerne les secteurs suivants :

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



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

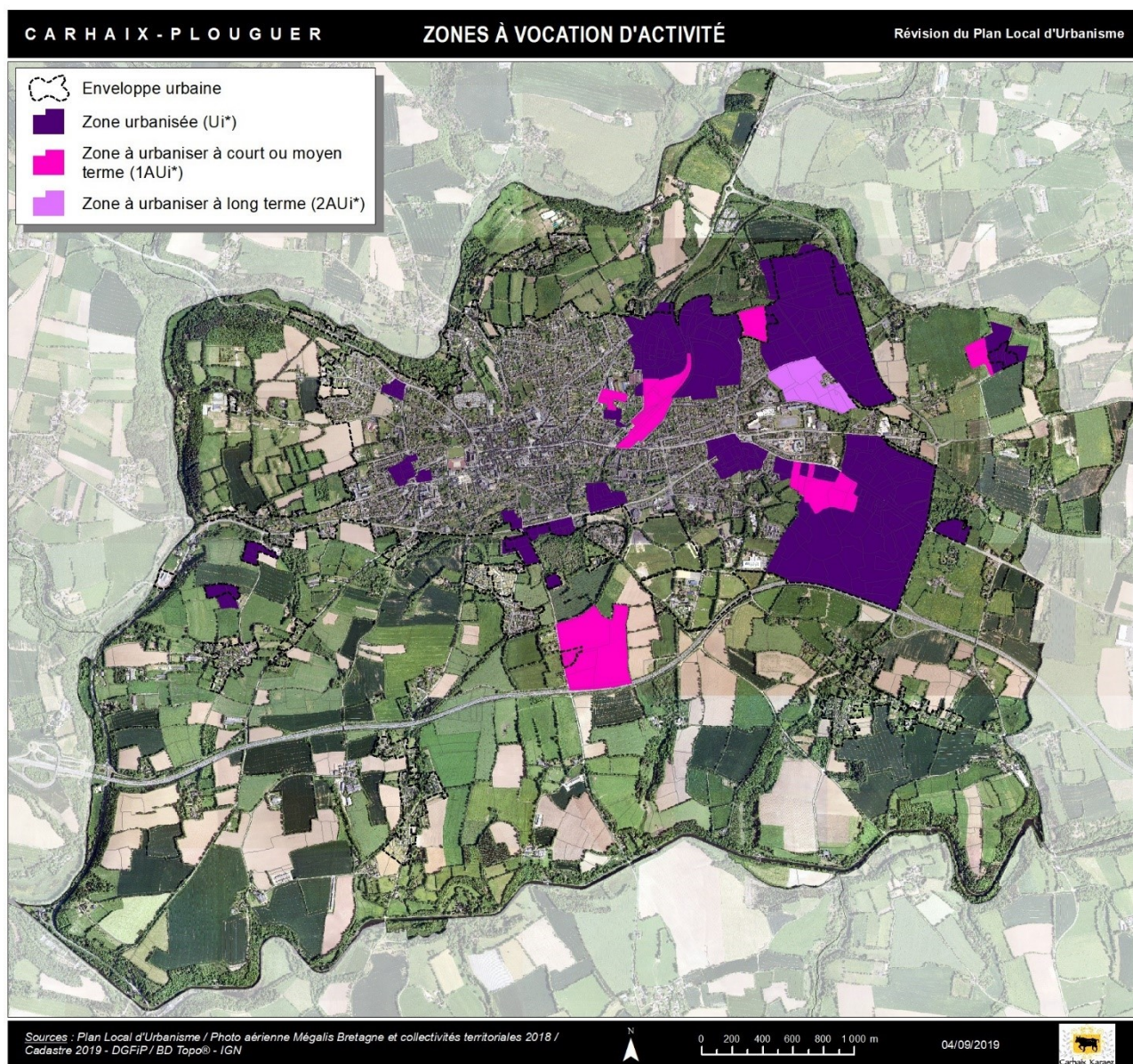
Ces équipements, par leur nature et leur fonction, leur gabarit et implantation possèdent des caractéristiques spécifiques tant sur le plan urbanistique que sur le plan architectural et technique.

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

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

- Une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, afin de disposer d'un parvis devant le bâtiment. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural.
- Une implantation en limite séparative est autorisée, sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.  
Une implantation entre 0 et 3 mètres est possible dans certains cas particuliers,
- Pas d'emprise au sol maximale imposée,
- Une hauteur de construction maximale de 15 m au faitage ou à l'acrotère.

#### 4.2.1.5. Les zones Ui



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

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

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

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



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

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

La zone Uia est composée de 7 entités qui couvrent 71,13 ha en tout :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette zone couvre 2,69 ha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La zone Uic est composée de 10 entités qui couvrent 36 ha en tout.

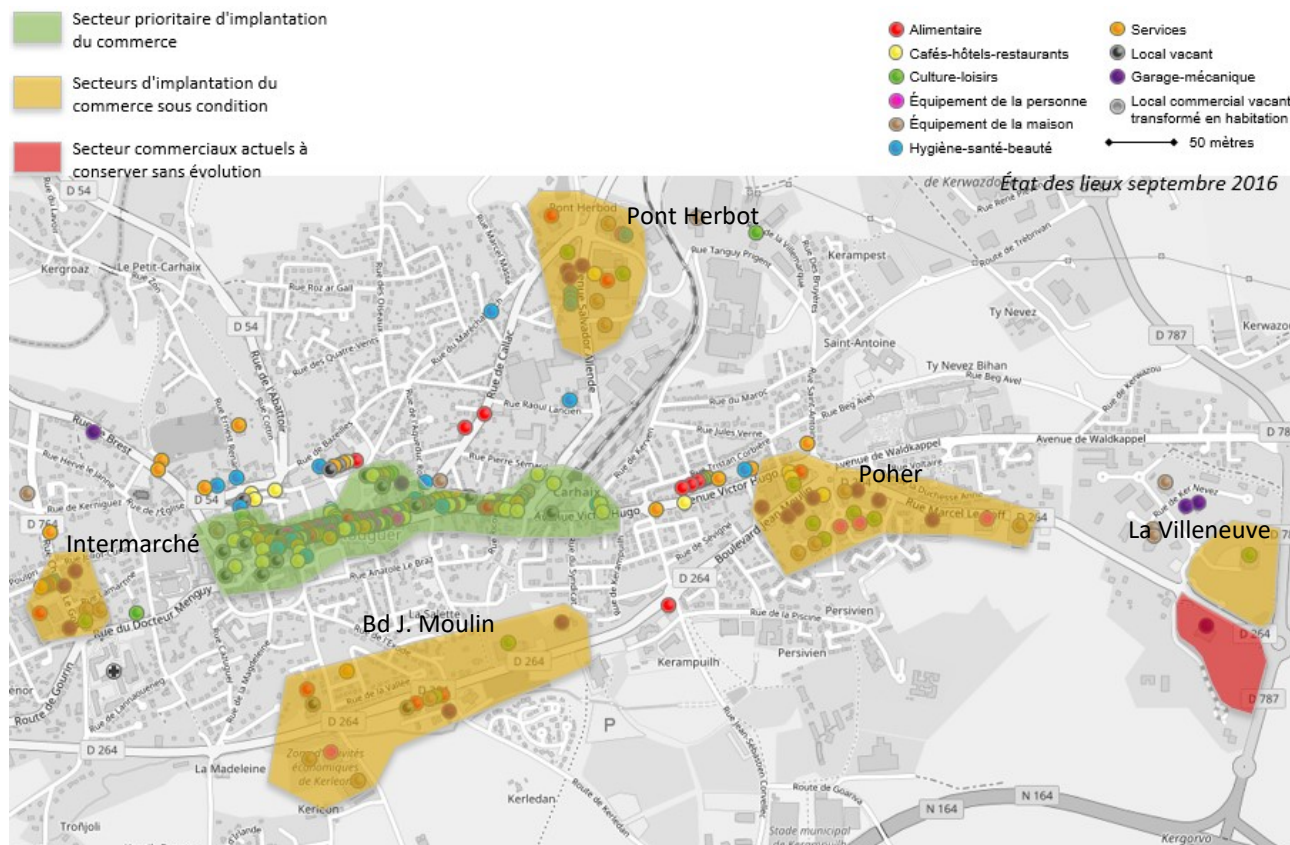
Au-delà des commerces de proximité du centre-ville, Carhaix-Plouguer dispose de 54 000 m<sup>2</sup> de grandes et moyennes surfaces commerciales, en 2016 (surface des établissements actifs uniquement) implantées dans des zones commerciales périphériques.

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

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

## Prescriptions du schéma de développement commercial de Poher Communauté

décembre 2017 – Cibles et stratégies



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

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

Ainsi y sont interdits :

- les commerces de surface de vente inférieure à 250 m<sup>2</sup>. Pour les ensembles commerciaux et autres galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
- les nouvelles constructions à vocation d'activités artisanales.

Et y sont autorisés :

- les constructions à usage d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau et services, de commerces de plus de 250 m<sup>2</sup>, d'hôtellerie, de restauration et de stationnement de véhicules.
- pour les bâtiments artisanaux existants, les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.

Le règlement prévoit :

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

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

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

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

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

Les vocations principales de ces secteurs sont :

- Z1 : constructions à usage de services, de bureaux et/ou d'hôtellerie,
- Z2 : constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt ou de service, commercial, hors commerce alimentaire d'une surface de vente supérieure à 250 m<sup>2</sup>,
- Z3 : constructions à usage de services, de bureaux, industriel et/ou d'artisanat,
- Z4 : constructions à usage de services, de bureaux, d'hôtellerie avec ou sans restauration et/ou d'artisanat.



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

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

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

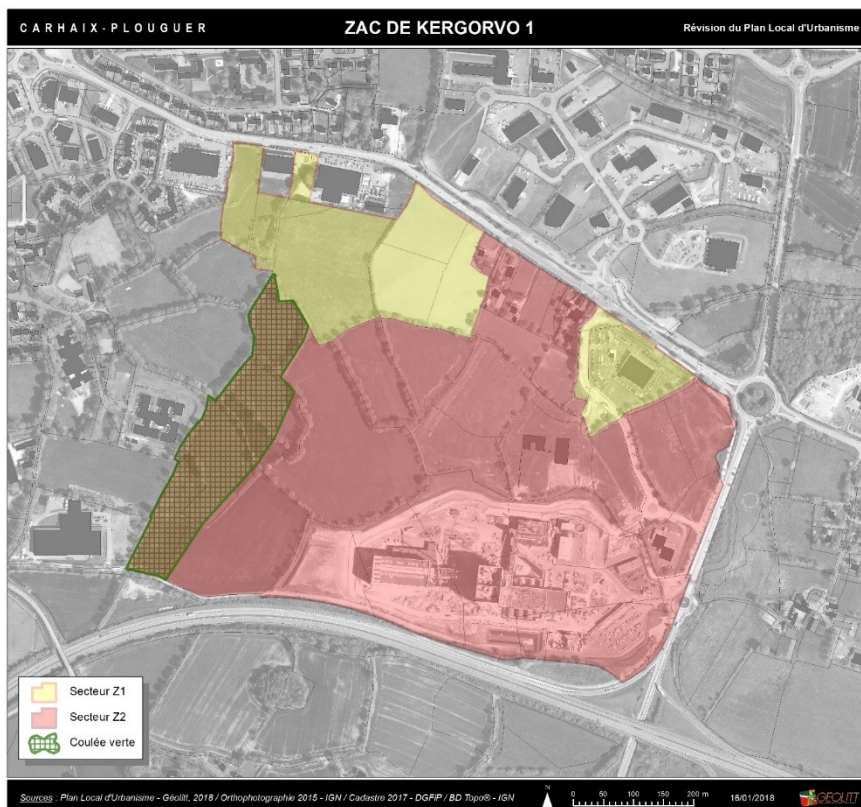
La vocation économique de la zone est tournée vers les activités industrielles, artisanales, de service, de commerce de gros et intermédiaires du commerce et de commerce de détail (sous conditions).

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

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

Les vocations principales de ces secteurs sont :

- **Z1** : Les constructions à vocation industrielle, artisanale, de service, les entreprises de commerce de gros, Les constructions à usage de commerce de détail hormis le commerce alimentaire, sous réserve que la surface de vente soit supérieure à 250 m<sup>2</sup>, Les concessions et services automobiles et les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> ou 15 % de la surface de l'unité bâtie.
- **Z2** : Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou de service, Les entreprises de commerce de gros, les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> ou 15 % de la surface de l'unité bâtie, les extensions des commerces existants dans la limite de 10% de la surface actuelle.



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

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

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

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

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

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

**Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité.**

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

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

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

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

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

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

**Ce guide d'aménagement évolutif** doit servir de base à la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement et de développement durable cohérente, à l'échelle de la ville et des quartiers, en matière de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine et d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions.

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

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

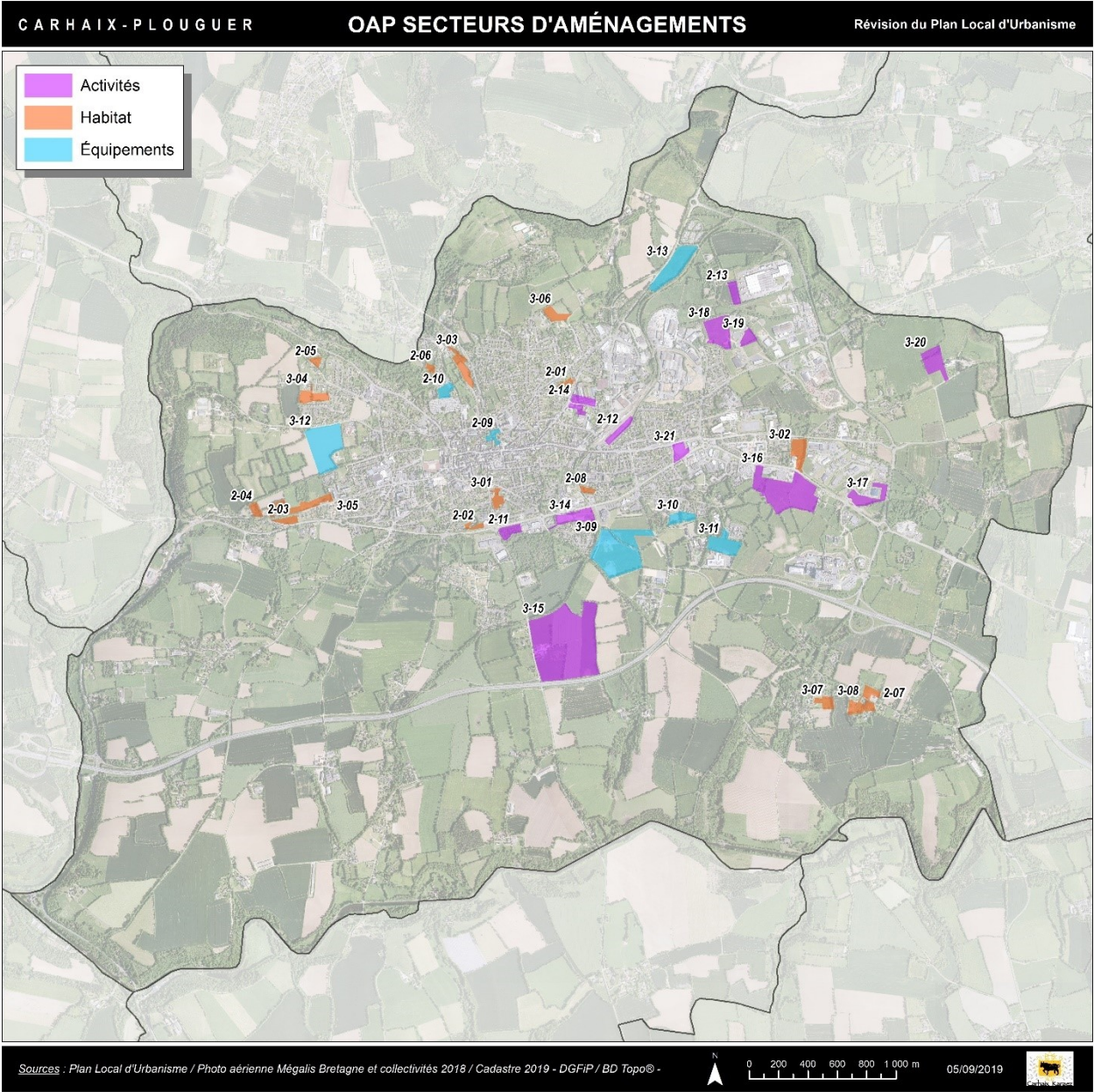
- Limiter la consommation d'espace ;
- Réduire les consommations d'énergie et favoriser la production d'énergie renouvelable individuelle ;
- Renforcer la mixité sociale ;
- Limiter les déplacements motorisés et encourager les déplacements « doux » ;
- Permettre une bonne intégration des bâtiments au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

Ainsi, les opérations d'aménagement devront respecter des densités minimales de logements variant de 12 à 20 logements/ha (+ ou – 20 %) en fonction de la localisation au sein de la commune mais permettant d'atteindre une densité moyenne communale de 16 logements/ha.

**Certains secteurs sont soumis à une servitude de mixité sociale** (article L.151-15 du code de l'urbanisme), délimitée au règlement graphique. Cette servitude implique, en cas de réalisation d'un programme de plus de 10 logements, l'obligation de créer un pourcentage de 20 % de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux minimum à réaliser est indiqué à **titre indicatif**.

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

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



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

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

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

\*nombre arrondi à l'entier inférieur le plus proche

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

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

| SECTEURS                                                    | SURFACE<br>CONSTRUC-<br>TIBLE<br>En ha | REGLEMENT<br>APPLICABLE |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|
| 2-09 - Place du Champs de Foire                             | 0,55                                   | UHa                     |
| 2-10 - Rue du Froul – Extension du cimetière                | 0,84                                   | UD                      |
| 3-09 - Kerampuil – site du Festival des vieilles Charrues   | 11,14                                  | 1AUDa                   |
| 3-10 - Persivien                                            | 1,15                                   | 1AUD                    |
| 3-11 - Kerampuil                                            | 2,41                                   | 1AUD                    |
| 3-12 - Route de Kerniguez                                   | 5,68                                   | 1AUD                    |
| 3-13 – Kernaëret (aire d'accueil des grands rassemblements) | 3,77                                   | NVi                     |
| <b>Total équipements</b>                                    | <b>25,54</b>                           |                         |

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

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

| SECTEURS                                                     | SURFACE<br>CONSTRUC-<br>TIBLE<br>En ha | REGLEMENT<br>APPLICABLE |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|
| 2-11 – Route de la Métairie Neuve                            | 1,03                                   | Ulc                     |
| 2-12 – La Gare                                               | 0,97                                   | 1AUiat                  |
| 2-13 – Kervoasdoué 3                                         | 0,90                                   | Ula                     |
| 2-14 – Rue du Colonel Raoul Lancien                          | 1,40                                   | 1AUia                   |
| 3-14 – Kerlédan (ancienne aire d'accueil des gens du voyage) | 2,00                                   | 1AUicp                  |
| 3-15 – Site de la Métairie Neuve                             | 19,85                                  | 1AUiam                  |
| 3-16 – Kerconan                                              | 8,33                                   | 1AUizs                  |
| 3-17 – La Villeneuve                                         | 1,82                                   | Uizn                    |
| 3-18 – Kervoasdoué 1                                         | 3,09                                   | 1AUia                   |
| 3-19 – Kervoasdoué 2                                         | 0,84                                   | Uia                     |
| 3-20 – Usine d'incinération                                  | 2,34                                   | 1AUia                   |
| 3-21 – Avenue Victor Hugo                                    | 1,05                                   | Uic                     |
| <b>Total activités</b>                                       | <b>43,62</b>                           |                         |

## 4.2.3. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE AU

### 4.2.3.1. Le principe du classement en zone AU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les secteurs à vocation d'activité économique

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

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

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

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

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

#### ■ Les secteurs à vocation d'équipement

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

**1AUDa** : sous-secteur à vocation d'équipement et dont la constructibilité est limitée du fait de sa proximité avec le château de Kerampuilh

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

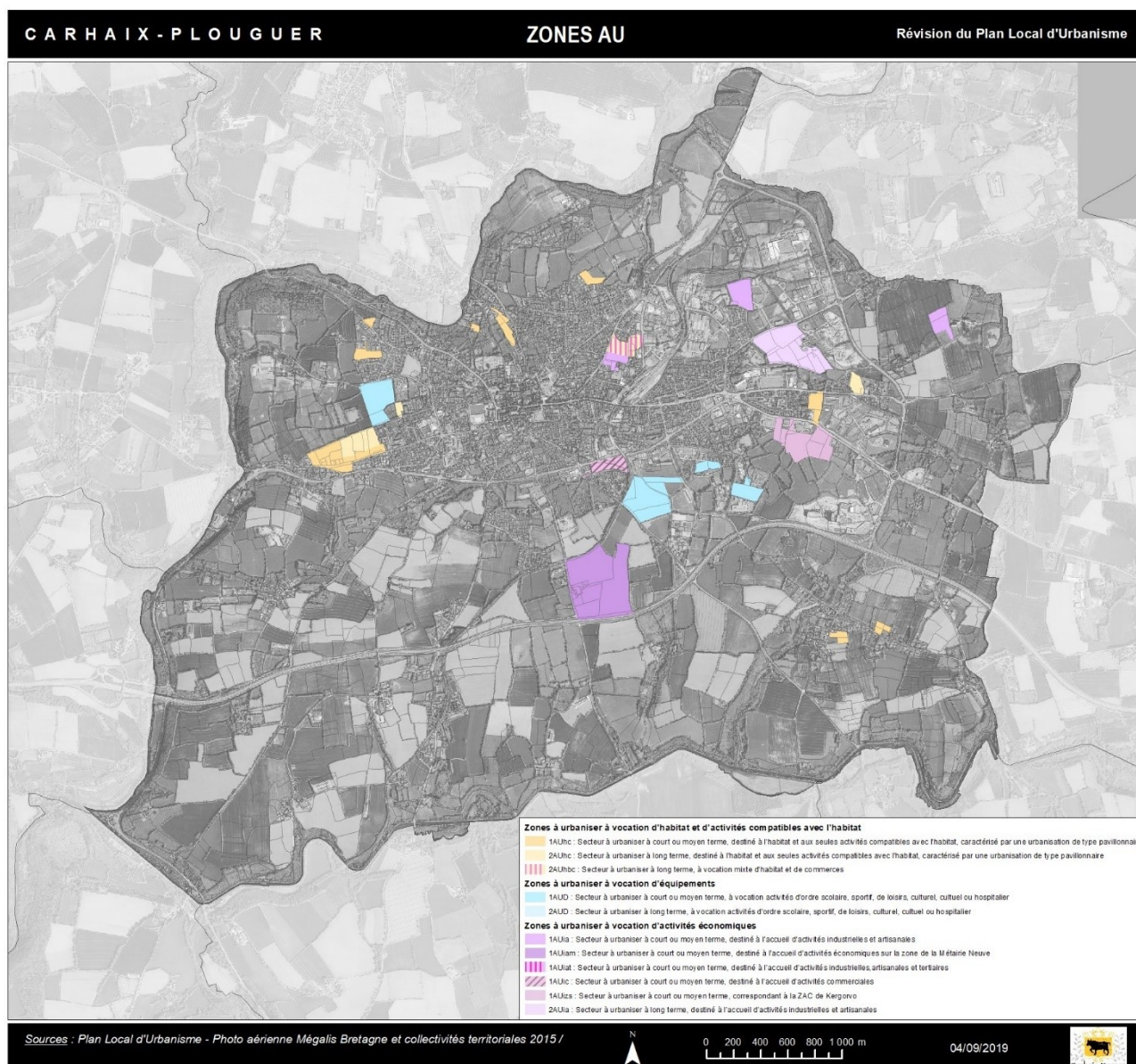
**2AUhc** : secteur destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Les zones AU destinées à l'habitat représentent environ 23 hectares qui se répartissent de la manière suivante :

| Zones du PLU     | Surface zone SIG<br>(en ha) | %            |
|------------------|-----------------------------|--------------|
| 1AUhc            | 14,25                       |              |
| <b>Total 1AU</b> | <b>14,25</b>                | <b>62,60</b> |
| 2AUhbc           | 2,84                        |              |
| 2AUhc            | 5,67                        |              |
| <b>Total 2AU</b> | <b>8,51</b>                 | <b>37,4</b>  |
| <b>TOTAL</b>     | <b>22,76</b>                | <b>100</b>   |

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

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

Le présent projet comptabilise donc **22,76 hectares en zone AUhc et AUhbc**.

En comparaison avec les potentiels fonciers identifiés pour l'habitat (33,20 hectares sur 10 ans), les zones AUhc et AUhbc représentent environ **68,5 % des potentiels fonciers à destination d'habitat, dont 37,4 % en zone 2AU, pour une urbanisation à plus long terme** ; ce qui met en évidence la volonté de la collectivité d'encadrer l'évolution de l'urbanisation à destination d'habitat sur la commune et de l'adapter à l'évolution de ses structures socio-économiques et à ces équipements.

**Il est important de souligner que le projet de la municipalité reste dans une proportion très raisonnable au regard de la superficie globale de la commune** : environ 0,88 % de la surface communale en zones AUhc et AUhbc contre 2,77 % au PLU en vigueur.

**Ainsi, Il faut aussi souligner que le présent PLU matérialise beaucoup moins de zones à urbaniser à vocation d'habitat (22,76 hectares en 1AUhc/2AUhbc/2AUhc) que le PLU approuvé en 2014, suite à la modification n°4 (63,76 hectares en 1AUc et 8,39 ha en 2AUc).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La zone **2AUhc** est composée de **3 secteurs** qui couvrent 5,67 ha, au sein ou en continuité de la ville de Carhaix :

- Allée des Peupliers, à l'Ouest de la ville : cette zone 2AUhc, de 3,2 ha, se trouve dans la continuité de la 1AUhc mais en second front par rapport à la voie. Elle pourra être aménagée dans un second temps, lorsque l'aménagement des zones 1AUhc voisines aura été réalisé.
- Rue de Poulpry, à l'Ouest de la ville (Kerdaniel), une petite zone 2AUhc (environ 4 774 m<sup>2</sup>), actuellement plantée en verger, pourra être urbanisée, pour compléter l'aménagement des quartiers d'habitat en cours de part et d'autre.
- Rue de Waldkappel : une usine de production de béton est implantée sur cette zone de plus d'un hectare. Située au sein d'un quartier d'habitat pavillonnaire, elle impose des nuisances importantes au voisinage. Des négociations sont en cours entre la municipalité et cette entreprise afin d'envisager son déplacement. Compte tenu de ces démarches, le PLU prévoit à moyen, long terme, après le déplacement de cette usine, la création d'un quartier d'habitat, complétant les espaces pavillonnaires voisins.

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

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

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

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

La zone **2AUhbc** concerne un secteur de renouvellement urbain de 2,84 ha dans le quartier de la gare (entre la rue de Callac et la rue du dépôt).

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

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

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,

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

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

#### 4.2.3.3. Des zones d'urbanisation futures à vocation d'activités économiques

Au travers du zonage, il s'agit de répondre aux objectifs fixés dans le PADD qui visent à conforter et renforcer l'attractivité économique de la commune, pôle d'activité structurant à l'échelle du Centre Bretagne

Les zones d'activités existantes sur la commune sont en grande partie occupées. Afin de **développer l'accueil des entreprises en zone d'activités économiques, en lien avec Poher Communauté**, les zones 1 et 2 AU à vocation économique contribueront à une répartition optimale des différents types d'activités (commerce, artisanat, industrie) sur le territoire par la densification des zones existantes et la création d'un nouveau parc d'activités à la Métairie Neuve. Les zones AUi destinées à l'activité économique représentent ainsi environ 58 hectares sur la commune et se répartissent de la manière suivante :

| Zones du PLU      | Surface zone SIG<br>(en ha) | %            |
|-------------------|-----------------------------|--------------|
| 1AUia             | 7,12                        |              |
| 1AUiat            | 8,85                        |              |
| 1AUic             | 2,27                        |              |
| 1aUizs            | 8,58                        |              |
| 1AUiam            | 21,35                       |              |
| <b>Total 1AUi</b> | <b>48,17</b>                | <b>81,18</b> |
| 2AUia             | 11,17                       |              |
| <b>Total 2AUi</b> | <b>11,17</b>                | <b>18,82</b> |
| <b>TOTAL AUi</b>  | <b>59,34</b>                | <b>100</b>   |

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

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

Le présent projet comptabilise donc **59,34 hectares en zone 1AUi et 2AUi**.

En comparaison avec les potentiels fonciers identifiés pour l'activité économique (62,62 hectares sur 10 ans), les zones 1AUi et 2AUi représentent environ **94,8 % des potentiels fonciers à vocation d'activité, dont 18,8 % en zone 2AUia, pour une urbanisation à plus long terme** ; ce qui met en évidence la volonté de la collectivité d'encadrer l'évolution de l'urbanisation à destination d'activités, sur la commune et de l'adapter à l'évolution de ses structures socio-économiques et à ces équipements.

**Il est important de souligner que le projet de la municipalité reste dans une proportion raisonnable au regard de la superficie globale de la commune** : environ 2,28 % de la surface communale en zones 1 et 2AUi contre 3,89 % au PLU en vigueur.

**Ainsi, Il faut aussi souligner que le présent PLU matérialise beaucoup moins de zones à urbaniser à vocation d'activité (59,34 hectares en 1AUi et 2AUi) que le PLU approuvé en 2014, suite à la modification n°4 (101 hectares en 1AUi et 2AUi).**

Les zones AUi se distinguent en fonction de leur vocation :

|                   |                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 et 2AUia</b> | secteur destiné à l'accueil d'activités économiques, industrielles et artisanales                              |
| <b>1AUiat</b>     | secteur destiné à l'accueil d'activités économiques, artisanales et tertiaires                                 |
| <b>1AUic</b>      | secteur destiné à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciale                                     |
| <b>1AUizs</b>     | secteur d'extension du parc d'activités de Kergorvo, dit Kergorvo 2                                            |
| <b>1AUiam</b>     | secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales de la Métairie Neuve, le long de la RN164 |

### **Les zones 1 et 2AUia : secteur à urbaniser à court ou moyen terme, destiné à l'accueil d'activités économiques, industrielles et artisanales**

Ces zones sont prévues dans le PLU pour favoriser un développement urbain cohérent de l'agglomération de Carhaix mettant en valeur ces espaces d'activité par des traitements qualitatifs.

La zone **1AUia** est composée de **3 secteurs** qui couvrent 7,12 ha :

- 1 secteur de renouvellement urbain dans le quartier de la gare, au sein de la ville de Carhaix, de part et d'autre de la rue Raoul Lancien. Ce secteur couvre 1,40 ha et est concerné par l'OAP 2.14.  
Cet espace doit permettre de restructurer les espaces situés au Nord de la rue du Colonel Lancien, suite à l'arrêt de la partie production de l'entreprise implantée sur ce site, tout en autorisant la brasserie Coreff à s'étendre en continuité de ses installations au-delà d'un site actuellement contraint par l'urbanisation existante. En effet, cette entreprise se trouve au sein d'un quartier d'habitat mais en limite d'un espace d'activité en voie de désaffectation. La zone 1AUia permettra à la fois, la remise en valeur de ces espaces et le développement d'une activité existante.
- 1 secteur en continuité de la zone Uis de l'usine d'incinération de Kervoazou.  
Ce secteur couvre 2,34 ha et est concerné par l'OAP 3.20.  
L'usine d'incinération de Kervoazou dispose en continuité de ses installations, au sein de la zone Uis (voir partie 4.2.1.5), de l'espace suffisant pour une éventuelle extension. L'inscription d'une zone 1AUia à proximité de cette infrastructure doit permettre d'accueillir des activités en lien avec l'usine.
- 1 secteur situé à la jonction des zones d'activités de Kervoasdoué et Saint-Antoine.  
Ce secteur couvre 3,08 ha et est concerné par l'OAP 3.18.  
Il s'agit d'un vaste terrain accessible par une voie de desserte de la zone d'activités de Kervoasdoué Ouest. Le zonage 1AUia doit permettre de répondre favorablement à une ou plusieurs entreprises artisanales ou industrielles qui souhaiteraient s'installer rapidement sur la commune. C'est un des seuls terrains qui autorise cette réponse rapide car il est déjà en parti aménagé (accès, réseaux).

Le règlement de la zone 1AUia reprend celui de la zone Uia en précisant que :

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

La zone **2AUia** comprend **1 secteur** de 11,17 ha situé au Sud de la zone d'activités de Kervoasdoué, à l'Est de la ville. Il s'agit de parcelles agricoles encadrées par l'urbanisation avec à l'Est et au Nord, la zone d'activités artisanales et industrielles de Kervoasdoué et au Sud et à l'Est les installations scolaires (lycées du Poher et Paul Sérusier). Ce secteur constitue une réserve foncière qui a vocation, à long terme, à accueillir des activités économiques, dans la continuité de la zone de Kervoasdoué.

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

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

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

### **La zone 1AUiat : secteur à urbaniser à court ou moyen terme, destiné à l'accueil d'activités économiques, artisanales et tertiaires**

Cette zone concerne **un secteur de 8,85 ha** le long des voies ferrées, immédiatement au Nord de la gare de Carhaix. Elle a vocation à accueillir des constructions à usage artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules.

Sont implantés sur ce site, outre les activités de la gare, des équipements comme Pôle Emploi ou les services techniques de la commune. L'usine Leseur (production d'engrais) était également implantée sur ce site, avant que son activité ne prenne fin. Compte tenu de sa situation au sein de la ville, cette zone 1AUiat ne doit plus accueillir d'activités présentant des nuisances pour les habitations voisines. C'est pourquoi la vocation industrielle n'est pas retenue pour ce site qui devra plutôt recevoir des activités artisanales ou tertiaires.

Cette zone est prévue dans le PLU pour favoriser une restructuration des abords de la gare, orientée vers l'artisanat et le tertiaire et mettant en valeur ces espaces d'activité par des traitements qualitatifs. La fiche d'OAP n°3.12 prévoit ainsi un principe d'aménagement pour favoriser l'intégration de cet espace dans son quartier.

Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AUiat doivent permettre la construction de bâtiments d'activité (à usage artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules) qui peuvent présenter des volumes importants. Afin de favoriser leur bonne intégration dans l'espace urbain, sans limiter les possibilités de répondre techniquement aux différents process technologiques de ces activités, le règlement prévoit :

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

- une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone 1AUiat et plantée d'arbres et arbustes formant écran de verdure, pour les constructions abritant des installations classées (à 10 mètres des limites de zones d'habitats).

### **La zone 1AUic : secteur à urbaniser à court ou moyen terme, destiné à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciale**

Cette zone concerne **un secteur d'environ 2 ha** le long du boulevard Jean Moulin, au Sud de la ville.

Il s'agit de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage (aujourd'hui déplacée sur un site plus adapté). Cet espace a pour vocation d'accueillir des activités principalement commerciales tout en permettant une valorisation et une requalification des abords du boulevard Jean Moulin.



Ce site a fait l'objet en 2012 d'une étude paysagère (étude de requalification de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage) et présente ainsi un règlement particulier dans lequel sont inscrites des prescriptions architecturales et paysagères à même de favoriser la structuration d'un espace de qualité. La fiche d'OAP n°3.14 et le règlement écrit reprennent les principes d'aménagement de cette étude.

Ainsi, le règlement écrit précise que les constructions devront respecter :

- des accès adaptés à la topographie du terrain, avec un accès unique entrant boulevard J. Moulin et une entrée et sortie par la route de Kerlédan ;
- un recul inconstructible de 25 m par rapport à la limite de l'emprise du bd J. Moulin et de 5 m par rapport à l'alignement de la route de Kerlédan ;
- une implantation possible en limite séparative afin d'autoriser la densification du bâti, par exemple dans les cas d'extension. Sinon le bâtiment à construire doit être implanté à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m par rapport à la limite séparative ;
- le respect d'une distance minimale de 5 m entre les bâtiments non contigus, pour des questions de sécurité
- pas d'emprise au sol minimale des constructions ;
- pas de hauteur maximale des constructions ;
- des prescriptions particulières concernant les clôtures, la volumétrie des bâtiments, le traitement des façades, les enseignes, l'éclairage des bâtiments, l'aménagement des aires de stationnement.

## La zone 1AUizs : secteur d'extension du parc d'activités de Kergorvo, dit Kergorvo 2

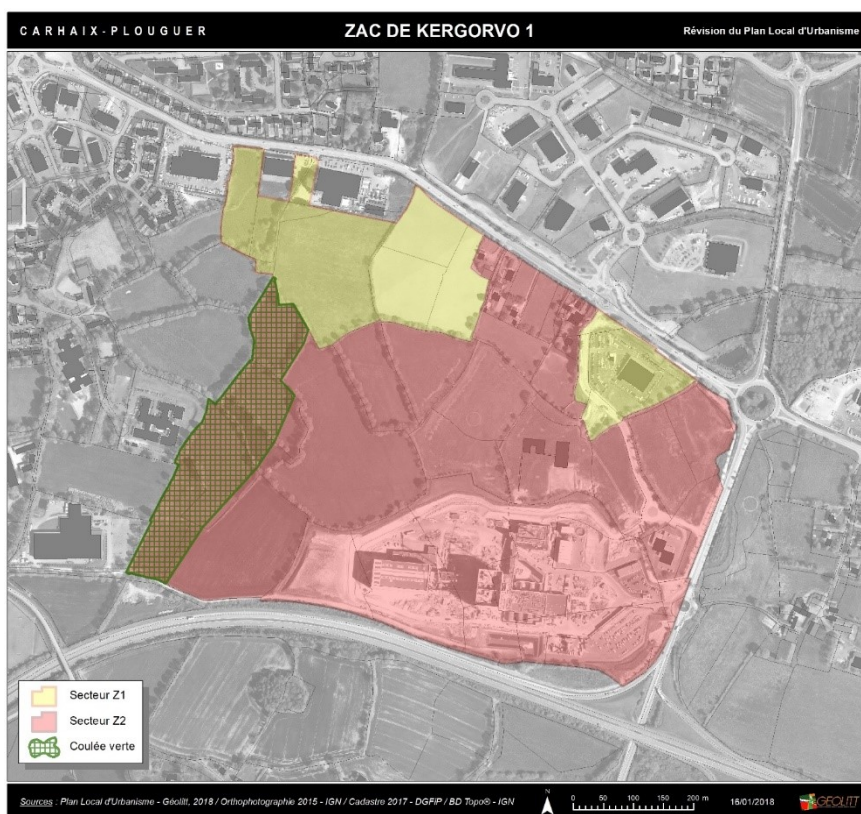
La zone 1AUizs comprend 1 secteur qui couvre environ 8 ha.

Il s'agit du secteur d'extension de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Kergorvo.

L'implantation de l'usine SYNUTRA (production de poudre de lait infantile pour le marché chinois), en 2014 sur le site de Kergorvo, a marqué ce site. L'usine de production de lait infantile a ainsi été construite le long de la RN164.

La ZAC de Kergorvo poursuit son extension pour accueillir de nouvelles unités de production et les différentes installations qui les accompagnent, comme les constructions à usage de service, de bureau, d'accueil liées à une activité industrielle (restauration, salle de réunion,...).

La zone 1AUizs correspond au secteur Z1 de la ZAC, destiné à recevoir les constructions à vocation industrielle, artisanale, de service, les entreprises de commerce de gros, Les constructions à usage de commerce de détail hormis le commerce alimentaire, sous réserve que la surface de vente soit supérieure à 250 m<sup>2</sup>, Les concessions et services automobiles et les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> ou 15 % de la surface de l'unité bâtie.



Le règlement de la zone 1AUizs reprend celui de la zone Uizs en précisant que :

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

En effet, cette zone est concernée par l'OAP n° 3.16 qui permet la mise en place sur ce site d'un aménagement de qualité.

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

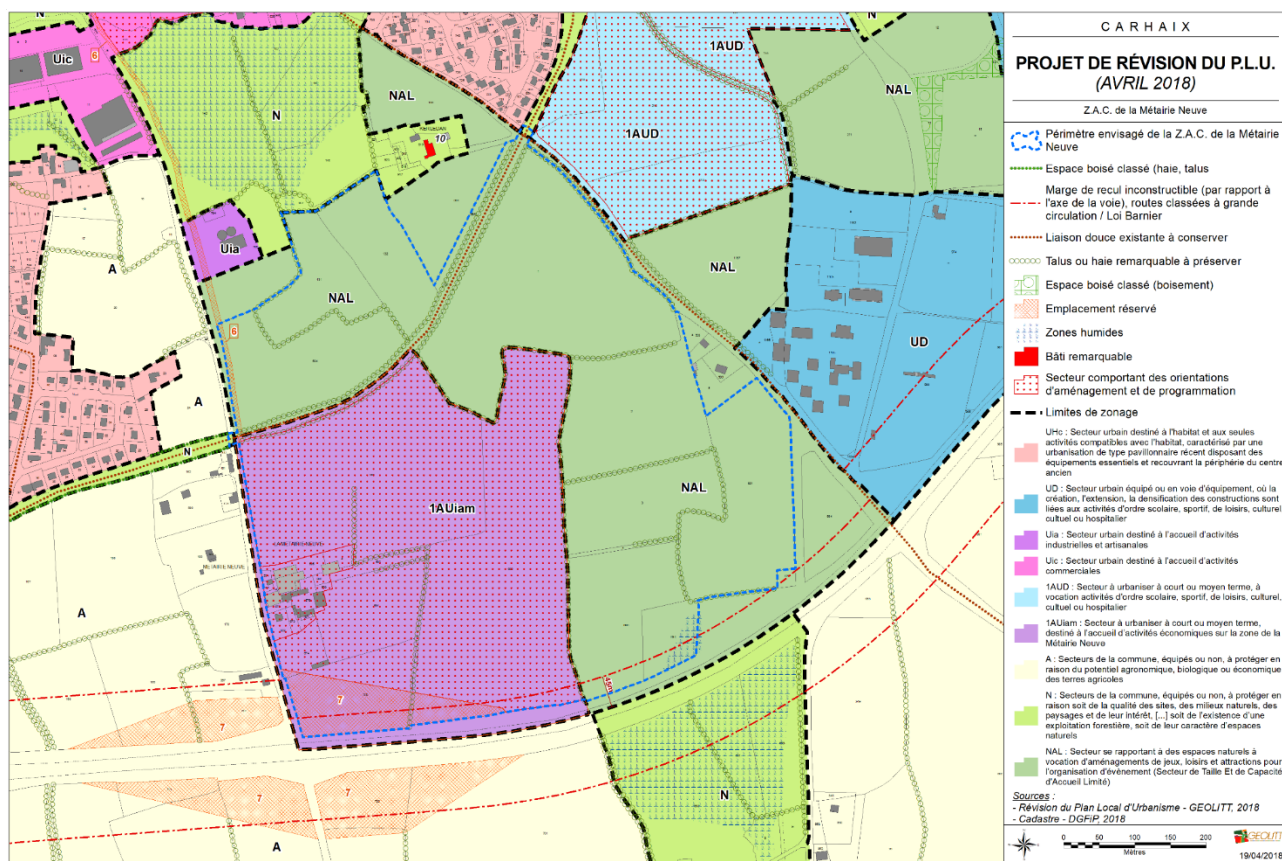
La zone **1AUiam** comprend **1 secteur qui couvre environ 21 ha**. Elle se trouve au Sud de la ville en direction de Motreff, au croisement de la route de Pont Daoulas et de la RN164, à proximité du boulevard J. Moulin et de la zone de loisirs de Kerampuilh.

Conformément au PADD, l'objectif du projet de création d'une zone d'activité sur ce site est double. Il s'agit, pour Poher Communauté, d'augmenter les capacités d'accueil économique et de conforter la zone de loisir de Kerampuilh dans sa dimension événementielle (Vieilles Charrues et autres événements).

Ce projet est conduit selon la procédure de Zone d'Aménagement Concertée. La communauté de communes a pris à cet effet, le 27 septembre 2018, une délibération définissant les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC.

Cette délibération rappelle, Les objectifs principaux de cette opération, qui sont de :

- Disposer d'une offre foncière adaptée d'un point de vue qualitatif et quantitatif afin de conforter la dynamique économique du territoire (création et développement d'activités et in fine la création d'emplois).
- Développer à court et moyen terme les espaces viabilisés à destination des entreprises désireuses de se développer et/ou s'implanter sur le territoire
- Profiter du potentiel de développement de la RN 164 et de sa mise en 2x2 voies complète.
- Conforter la vocation événementielle du park de Kerampuilh, site accueillant tous les ans le Festival des Vieilles Charrues (l'un des plus importants d'Europe avec plus de 50 000 personnes par jour sur 4 jours), en maintenant, en continuité, des espaces disponibles pour l'organisation de grands événements.
- Mettre en place un aménagement qualitatif qui compose avec le tissu végétal, les marqueurs de paysage existants et plus globalement qui veille à sa bonne intégration à l'environnement immédiat et à la Ville.



La RN 164 étant classée parmi les voies à grande circulation, un recul inconstructible de 100 m s'applique de part et d'autre de l'axe de cette voie.

### Rappel législatif

L'article 52 de la loi du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite "Loi Barnier", codifié aux articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, vise à mettre fin à l'urbanisation anarchique et peu qualitative des entrées de ville.

Cet article 52, dit "amendement Dupont" a ainsi instauré une mesure de non constructibilité des terrains situés aux abords des grandes infrastructures routières. Les collectivités qui souhaitent développer de nouveaux quartiers en entrée de ville peuvent déroger à cette non constructibilité à condition d'engager, en amont des projets de développement de l'urbanisation, dans les documents d'urbanisme, une réflexion préalable sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement des abords de la voie ainsi que sur l'insertion fonctionnelle des futurs sites d'extension.

#### Articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### Articles L.111-8 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La collectivité a donc engagé une demande de dérogation au recul 'loi Barnier', sur la base d'une étude qui figure en annexe du présent rapport de présentation.

Conformément aux caractéristiques du site de la Métairie Neuve et notamment au relief et au paysage mais aussi à l'aspect fonctionnel, l'aménagement proposé prévoit l'accueil de deux types d'activités principales distinctes :

- Une activité permanente liée à l'activité industrielle, artisanale, logistique, d'entrepôts, sur les espaces Sud-Ouest, qui impliquera la construction de bâtiments (Zone 1AUiam) ;
- Une activité temporaire liée à l'organisation d'évènements, sur les espaces Nord et Est, qui générera des constructions de petites tailles, en nombre limité (zone NAL).

Ces activités n'auront pas les mêmes impacts par les constructions qu'elles produiront.

Le parti-pris d'aménagement est donc de privilégier l'urbanisation dense au Sud-Ouest de la zone en contact avec la RN 164. Le recul par rapport à cette voie est donc d'autant plus important.

La demande dérogation prévoit une **limite de recul des futurs aménagements modifiée vis-à-vis de la RN 164 (axe central) et de son futur échangeur routier** (axe central). La nouvelle limite est fixée à 45 mètres. Entre 0 et 45 mètres seront autorisées les voies nécessaires à l'entretien des terrains situés dans la bande de recul et les ouvrages d'intérêt général, notamment les noues paysagées pour la récupération des eaux pluviales. Mais aucune construction ni espace d'exposition ou de stationnement ne pourront être implantés dans ce recul. Les constructions, quant à elles, devront respecter un recul de 50 m minimum par rapport aux axes de la RN164 et de son éventuel futur échangeur (emplacement réservé n°7).

Le règlement de la zone 1AUiam prévoit donc des mesures architecturales et paysagères favorisant la bonne intégration des bâtiments, le respect des structures paysagères existantes et la prise en compte des nuisances associées à ce nouvel équipement économique. Il concerne le secteur destiné aux activités industrielle, artisanale, logistique, d'entrepôts. Il autorise également la construction à destination d'activités de service, d'équipements publics, de bâtiments et entrepôts liés au commerce de gros, les espaces de vente de détail sur site, à condition qu'ils soient liés à une entreprise de production et sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 15 % de la surface de plancher de l'unité bâtie de production, les bâtiments, aménagement et constructions à usages agricoles à condition qu'ils soient liés à une activité industrielle, les constructions à usage de restauration d'entreprise et les discothèques à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis à vis des habitations.

Le règlement prévoit :

- trois types de reculs inconstructibles : 45 m le long de la RN164, 5 m le long de la route de Motreff (route de Pont-Daoulas) et la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m le long des voies internes à la zone ;
- afin d'autoriser la densification du bâti, une implantation est possible en limite séparative en cas d'extension d'un bâtiment existant, sinon, les constructions doivent être implantées, par rapport à la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 m. Cette distance est portée à 10 m dès qu'il s'agit d'une implantation par rapport aux limites séparatives avec une zone d'habitat ;
- le respect d'une distance minimale de 4 m entre les bâtiments non contigus, pour des questions de sécurité
- une d'emprise au sol minimale des constructions qui ne devra pas excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière ;
- des hauteurs non réglementées (afin de permettre aux entreprises de s'adapter à différents process technologiques et de respecter les normes inhérentes à leur activité), sauf lorsque la construction est implantée sur la limite séparative. La hauteur maximale autorisée est alors de 6 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La zone 1AUiam est concernée par l'OAP n° 3.15 qui favorise la mise en place, sur ce site, d'un aménagement de qualité. Le règlement prévoit également des prescriptions particulières en matières architecturale et paysagère et plus particulièrement concernant :

- La volumétrie des bâtiments,
- Leurs couleurs,
- Les enseignes,
- Les clôtures,
- Les éléments de paysage identifiés par le règlement graphique,
- Le traitement des espaces libres,
- Les plantations.

#### 4.2.3.4. Des zones d'urbanisation future à vocation d'équipement

Au travers du zonage, il s'agit de répondre aux objectifs fixés dans le PADD qui visent une population d'environ 7 600 habitants à l'horizon d'une dizaine d'années. L'accueil de cette population dans de bonnes conditions nécessitera le renforcement d'équipements déjà présents sur le territoire (pôle de loisirs de la vallée de l'Hyères et park de Kerampuilh), voire la création de nouveaux équipements (nouvel IME, nouvel EHPAD,...). Ces équipements doivent permettre de répondre à la demande des populations à l'échelle communale et intercommunale.

Les zones AU destinées à l'équipement représentent environ 19 hectares qui se répartissent de la manière suivante :

| Zones du PLU | Surface zone SIG<br>(en ha) | %          |
|--------------|-----------------------------|------------|
| 1AUD         | 9,48                        | 50         |
| 1AUDa        | 9,40                        | 50         |
| <b>TOTAL</b> | <b>18,88</b>                | <b>100</b> |

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

En plus de ces zones AU constructibles, il existe au sein des zones U, des espaces disponibles de type dents creuses permettant de répondre aux objectifs du PADD en termes d'équipement. Sachant que ces zones AU peuvent correspondre à des secteurs d'extension mais aussi à des îlots disponibles au sein de l'enveloppe urbaine (secteur de renouvellement urbain aux abords de la place du Champ de Foire).

Le présent projet comptabilise donc **18,88 hectares en zone 1AUD et 1AUDa**.

En comparaison avec les potentiels fonciers identifiés pour les équipements (21,8 ha répartis en 12,4 hectares pour les équipements classiques + 9,40 hectares destinés à l'accueil d'événements, sur 10 ans), les zones 1AUD et 1AUDa représentent environ **86,6 % des potentiels fonciers à destination d'équipement**.

**Il est important de souligner que le projet de la municipalité reste dans une proportion très raisonnable au regard de la superficie globale de la commune** : environ 0,73 % de la surface communale en zones 1AUD et 1AUDa.

**Ainsi, il faut aussi souligner que le présent PLU augmente la superficie des zones à urbaniser à vocation d'équipement (18,88 hectares en 1AUD et 1AUDa) par rapport au PLU approuvé en 2014, suite à la modification n°4 (12 hectares en 1AUD).**

**La zone 1AUD : secteur à urbaniser, à court ou moyen terme, destiné aux activités d'ordre scolaire ; sportif, de loisirs, culturels, culturel ou hospitalier**

Ces zones sont prévues dans le PLU pour favoriser un développement urbain cohérent de l'agglomération de Carhaix mettant en valeur ces espaces d'équipement par des traitements qualitatifs.

La zone **1AUD** est composée de **3 secteurs** qui couvrent 9,44 ha et sont situés au Sud de la ville dans le quartier de Kerampuilh, où est déjà localisée une grande partie des équipements de la ville :

- 1 secteur de dent creuse, à Persivien, qui couvre 1,15 ha au Sud de l'EHPAD de Persivien. Cet espace a vocation à accueillir l'extension de l'EHPAD pour améliorer l'accompagnement des personnes âgées dépendantes. Ce secteur est concerné par l'OAP n°3.10.
- 1 secteur de dent creuse, à Persivien, qui couvre 2,42 ha au Nord du bâtiment logistique des Vieilles Charrues. Cet espace a vocation à accueillir des équipements publics pour renforcer le pôle d'équipement de Kerampuilh ou des bâtiments liés à l'organisation d'évènements au sein du Park de Kerampuilh. Ce secteur est concerné par l'OAP n°3.11.
- 1 secteur d'extension, à Poulpry, qui couvre 5,87 ha à l'Ouest de la Maison de l'Enfance, entre la route de Kerniguez et l'allée du Pont Romain. Cet espace a vocation à accueillir des équipements publics liés à l'enfance. Ce secteur est concerné par l'OAP n°3.12 et l'emplacement réservé n°4.

Le règlement de la zone 1AUD reprend celui de la zone UD, en précisant qu'en matière d'aménagement des zones 1AU, les projets devront être compatibles avec les principes d'aménagement inscrits au sein du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Les secteurs soumis à OAP sont identifiés sur le règlement graphique.

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

La zone **1AUDa** est composée d'un seul secteur qui couvre 9,40 ha et est situé au Sud de la ville dans le quartier de Kerampuilh, où est déjà localisée une grande partie des équipements de la ville :

- ce secteur d'extension, déjà existant au précédent PLU qui couvre 9,40 ha, correspond au site du festival des Vieilles Charrues, compris dans la catégorie d'espace de développement pour les équipements. Cet espace a vocation à accueillir plusieurs évènements, tout au long de l'année. Afin de recevoir le public dans de bonnes conditions, des équipements adaptés pourront y être installés. Ce secteur est concerné par l'OAP n°3.09.

Le règlement de la zone 1AUDa reprend celui de la zone UD, en précisant :

- que les équipements, constructions et installations y sont admis, dans la limite de 6 bâtiments maximum, ainsi répartis :
  - ⇒ 3 bâtiments maximum présentant une hauteur comprise entre 7 et 15 m,
  - ⇒ 3 bâtiments maximum d'une hauteur maximale de 7 m.
- que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes y compris) ne devra pas excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.
- qu'en matière d'aménagement des zones 1AU, les projets devront être compatibles avec les principes d'aménagement inscrits au sein du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Les secteurs soumis à OAP sont identifiés sur le règlement graphique.

## 4.2.4. LES ZONES AGRICOLES

La **zone de type A** est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Art R.151-22 du Code de l'Urbanisme).

Elle est destinée aux activités agricoles qui sont considérées comme une fonction économique majeure à pérenniser. Il s'agit d'espaces à préserver de l'urbanisation.

Conformément à l'article R151-23, peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Comme indiqué au PADD, l'agriculture est une activité importante, que le PLU doit s'attacher à préserver. **La collectivité a ainsi souhaité confirmer la vocation agricole du territoire, par le classement en zone agricole (A) de tous les bâtiments d'exploitation en activité (cf. diagnostic agricole) et de la majorité des terres cultivées (hors zones humides).**

La zone A est l'outil privilégié pour assurer la protection des terres agricoles et permettre la pérennité des outils de production. En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'y sont admis, en effet, que les bâtiments nécessaires à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles.

Sur la commune, la zone A comprend 2 sous-secteurs particuliers, indicés s2 qui indiquent que ces zones se trouvent au sein du périmètre éloigné (s2) de la prise d'eau du Stanger et sont, à ce titre, concernées par l'application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral n°2012142-0005 du 21 mai 2012, figurant dans les annexes sanitaires du présent PLU.

**Les zones agricoles A couvrent un total de 1 250 hectares**, répartis principalement au Sud et à l'Est du territoire communal (voir carte ci-dessous), **soit environ 48 % de la superficie communale**. Elle a été réduite suite au diagnostic des zones humides et à la mise à jour des Espaces Boisés Classés qui sont majoritairement classés en zone naturelle, mais également augmentée, en périphérie des espaces urbanisés, suite à la suppression de certaines zones 1 ou 2AU du PLU approuvé en 2014 (modification n°4). Elle permet ainsi de limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles.

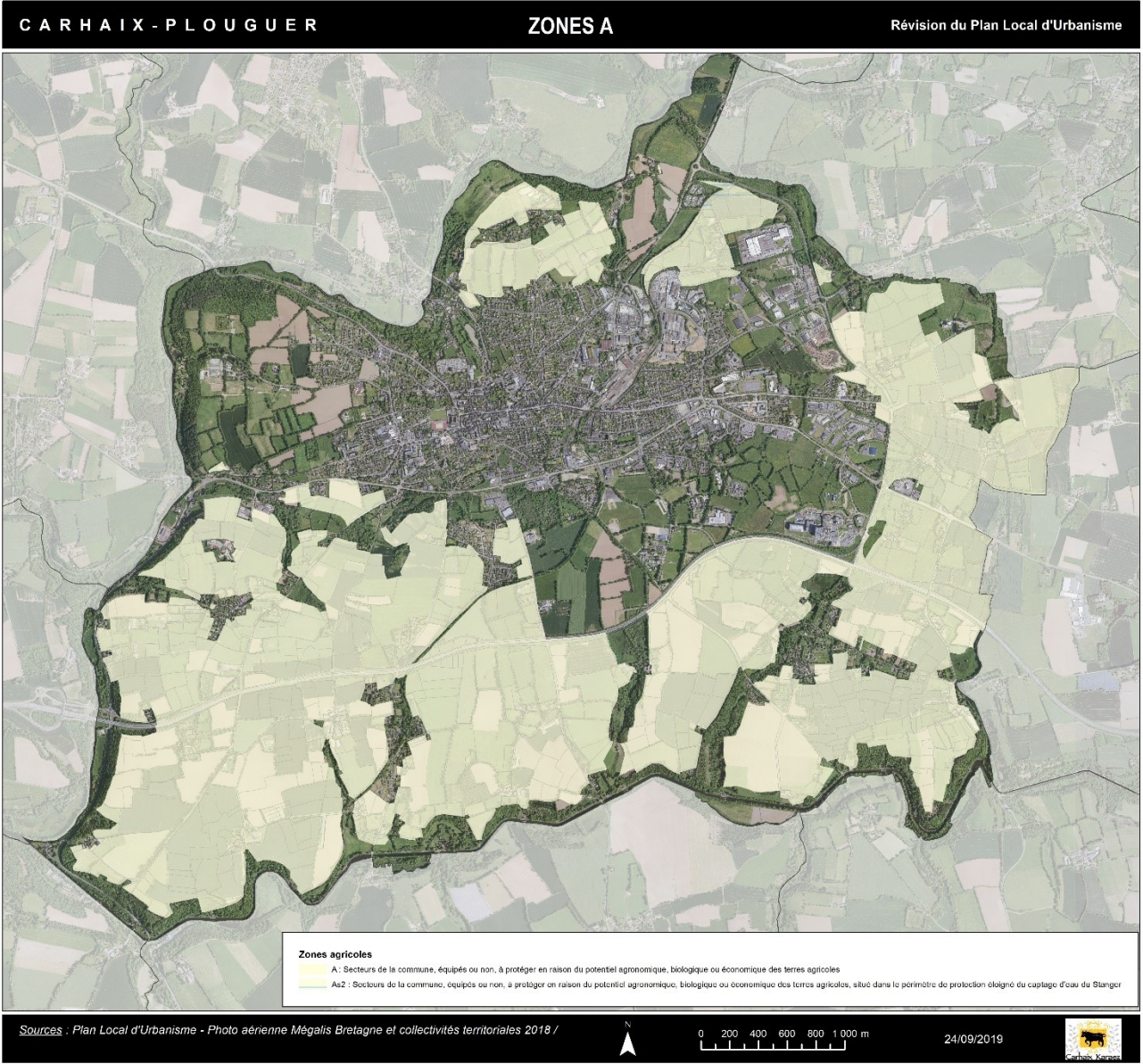
Peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installation destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- La création de réserves d'eau nécessaires aux exploitations agricoles de la zone ainsi que la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les constructions à usage de logement de fonction : logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation ; ces constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées soit en continuité ou à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation, soit en continuité du hameau le plus proche du site de production, sous réserve que la distance permette de répondre aux conditions de surveillance et de suivi de l'exploitation.
- Les sites de vente à la ferme de produits issus de l'exploitation sous réserve que la surface ouverte au public n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les professionnels agricoles, les ouvrages destinés à la production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant des exploitations.
- La réalisation d'aires de stationnement de véhicules liée à une activité existante.
- L'ouverture ou l'extension de carrière et les travaux de recherche minière, ainsi que les installations annexes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces

Le règlement permet également l'adaptation de certaines constructions existantes dans cette zone (voir détail en partie 4.2.4.6, ci-après) :

- le changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial spécifiquement identifiés sur le document graphique,
- l'extension, sans création de logement supplémentaire, des habitations existantes, dont la surface initiale est supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes aux habitations existantes et aux logements de fonction des agriculteurs dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, implantées à moins de 20 m de l'habitation.



## 4.2.5. LES ZONES NATURELLES

Rappel : article R.151-24 du code l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones A et N sont loin d'être incompatibles, les activités agricoles (hors construction de bâtiments) étant tout à fait autorisées en N.

A travers ces zones N, il s'agit de préserver :

- l'intégrité des sites sensibles ou pittoresques du point de vue paysager ou écologique et notamment les zones humides,
- l'environnement immédiat des cours d'eau et des ruisseaux,
- les boisements.

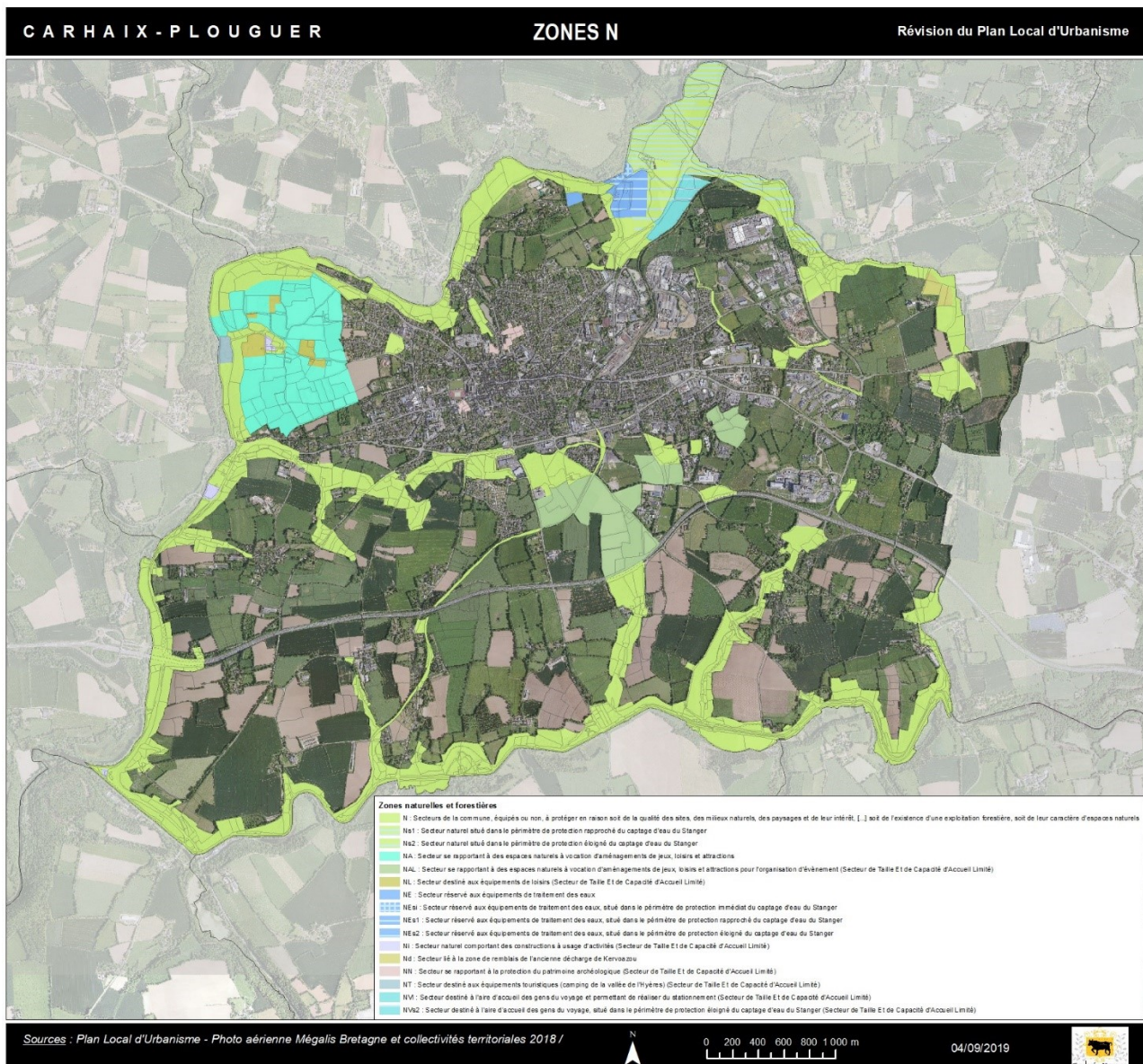
Les espaces naturels se déclinent en plusieurs secteurs, qui se différencient au regard de leur intérêt naturel ou paysager respectif, et d'un potentiel de constructibilité mesuré et limité.

**Les zones naturelles couvrent 640,4 ha (24,65 % du territoire communal). Elles se déclinent en :**

- **zone N** : secteur à dominante naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et paysages (414,5 ha), concerné par deux sous-secteurs indicés s1 et s2 qui indiquent que ces zones se trouvent au sein des périmètres rapprochés (s1) et éloignés (s2) de la prise d'eau du Stanger et sont, à ce titre, concernées par l'application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral n°2012142-0005 du 21 mai 2012, figurant dans les annexes sanitaires du présent PLU.
- **zone NE** : secteur réservé aux équipements de traitement des eaux (11,29 ha), comportant trois sous-secteurs indicés si, s1 et s2 qui indiquent que ces zones se trouvent au sein des périmètres immédiat (si), rapprochés (s1) et éloignés (s2) de la prise d'eau du Stanger et sont, à ce titre, concernées par l'application des dispositions de l'arrêté interpréfectoral n°2012142-0005 du 21 mai 2012, figurant dans les annexes sanitaires du présent PLU.
- **zone Nd** : secteur de remblais de l'ancienne décharge de Kervoazou (3,36 ha),
- **zone NA** : secteur se rapportant à des espaces naturels à vocation d'aménagement de jeux ou de loisirs légers (83,67 ha),

➤ **7 types de STECAL, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées :**

- **zone NAL** : secteur destiné à l'accueil d'équipements légers pour l'organisation d'événements (49,15 ha),
- **zone Ni** : secteur naturel comportant des constructions à usage d'activités (2,09 ha),
- **zone NL** : secteur destiné aux équipements de loisirs (6,49 ha),
- **zone NN** : secteur se rapportant à la protection du patrimoine archéologique (3,18 ha),
- **zone NT** : secteur destiné aux équipements touristiques (2,18 ha),
- **zone NVs2** : secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage (3,55 ha), concerné par le périmètre éloigné du captage d'eau potable du Stanger,
- un sous-secteur **NVI** permet l'accueil des gens du voyage lors de grand rassemblement (4,43 ha).



#### 4.2.5.1. Les secteurs naturels stricts : zone N

Les objectifs de la zone sont de :

- **protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources** en y interdisant les constructions. Il est en effet important de préserver ces milieux qui jouent un rôle hydraulique du fait de la présence d'une végétation spécifique. De nombreuses trames bocagères, surfaces agricoles, espaces boisés, sont ainsi classés en zone N.
- **protéger les boisements importants**, en y interdisant les constructions et en renforçant cette protection par classement en Espace Boisé Classé. Sont ainsi classés en zone N de nombreux boisements.
- **protéger les zones humides** sur la base du diagnostic élaboré par DCi environnement pour l'EPAGA (Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion du bassin versant de l'Aulne) en décembre 2014.
- **Préserver la Voie Verte et le canal de Nantes à Brest**, en tant que voies douces.
- **Renforcer la trame verte et bleue du territoire.**

Ces zones naturelles sont occupées parfois par la présence d'un bâti dispersé. En effet, la zone NH du PLU précédent (2014) n'existe plus, conformément aux lois ALUR et LAAAF. Le bâti existant en zone rurale est inclus dans la zone N ou la zone A qui disposent d'un règlement adapté à ces constructions.

Le but d'un classement en zone N est de protéger les milieux naturels, et notamment en interdisant les nouvelles constructions. Pour le bâti existant, seuls sont autorisés les évolutions des bâtiments d'habitation (annexes, extensions) avec des conditions de surface de plancher maximale, les annexes avec des précisions concernant la zone d'implantation, la hauteur... et la restauration des bâtiments dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture (voir partie 4.2.6. ci-après).

#### 4.2.5.2. Les secteurs naturels réservés aux équipements de traitement des eaux : zone NE

**La zone NE couvre environ 11 ha, au Nord de la commune, dans la vallée de l'Hyères.** Elle correspond aux équipements de traitement des eaux de l'Hyères et de l'Aulne par l'usine de production d'eau potable du Stanger qui alimente les communes de Carhaix-Plouguer, Poullaouen, Plounévezel et Kergloff et de la station d'épuration des eaux usées de Moulin Hézec.

Elle comporte trois sous-secteurs indicés si, s1 et s2 qui indiquent que ces zones se trouvent au sein des périmètres immédiat (si), rapproché (s1) et éloigné (s2) du captage d'eau potable du Stanger.

Ces différents secteurs doivent respecter les prescriptions de l'arrêté interpréfectoral n°2012142-0005 du 21 mai 2012, figurant dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Le règlement du PLU est adapté aux évolutions des installations existantes (usine de traitement de l'eau potable et station d'épuration des eaux usées) qui pourraient être nécessaires pour le bon fonctionnement de ces équipements, il n'autorise ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements liés à l'activité de traitement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

- Les unités de méthanisation.

#### 4.2.5.3. Le secteur de remblais de l'ancienne décharge de Kervoazou : zone Nd

**La zone Nd couvre environ 3,36 ha, au Nord-Est de la commune,** à proximité de l'usine de traitement des déchets de Kervoazou. Elle correspond à une zone de remblai qui ne doit pas être urbanisée.

Aussi, le règlement du PLU n'y autorise que les installations de production d'énergie renouvelable présentant un caractère général, sous réserve :

- qu'une étude de sol valide la faisabilité du projet,
- de ne pas générer d'impact néfaste pour l'environnement.

#### 4.2.5.4. Les espaces naturels à vocation d'aménagements de jeux et de loisirs légers de la Vallée de l'Hyères : zone NA

**La zone NA couvre environ 84 ha, d'un seul tenant, à l'Ouest de la ville de Carhaix, sur le plateau surplombant la vallée de l'Hyères.**

Elle correspond à un espace naturel de loisirs de plein-air. Sont, en effet, regroupés dans ce secteur les structures de loisirs suivantes :

- Golf,
- Parcours d'accrobranches,
- Labyrinthe végétal,
- Parcours sportif,
- Parcours d'orientation,
- Centre équestre.

La commune a également pour projet d'accueillir au sein de cette zone une ferme pédagogique, qui élèvera des vaches Pies Rouges de Carhaix, race bovine rare.

Ce secteur fait l'objet d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) au profit de la commune, créée par arrêté préfectoral du 4 juillet 2011 et renouvelée par délibération du conseil municipal le 20 mars 2017.

La demande d'instauration de la ZAD de la vallée de l'Hyères répondait à quatre motivations majeures :

- le souci de valoriser à terme un environnement préservé, de qualité, à proximité immédiate de l'agglomération,
- l'intérêt de répondre à un besoin d'espaces de loisirs dimensionnés à l'échelle communale,
- la logique de conforter les structures déjà présentes sur le site, de diversifier les activités et de compléter les équipements utiles à la fréquentation du public,
- la recherche de cohérence dans l'aménagement global de cette zone en phase avec le plan local d'urbanisme.

Depuis la création de la ZAD, la commune de Carhaix-Plouguer a acquis 12 parcelles à l'amiable, d'une surface de 42 266 m<sup>2</sup>.

Afin de poursuivre cette politique foncière anticipatrice, la commune souhaite conserver le périmètre de Zone d'aménagement Différé (ZAD) sur le secteur de la Vallée de l'Hyères.

La zone NA est inconstructible, hormis pour les équipements légers, les constructions plus importantes sont classées en zone NL (STECAL). Ainsi le règlement de la zone NA autorise uniquement :

- Les installations légères et occupations des sols liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction.
- Les voiries légères.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ou de 30 % de la surface de plancher totale initiale à condition que la surface de plancher totale initiale soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU) et sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les piscines sans superstructures dont la superficie du bassin est inférieure à 50 m<sup>2</sup> et entièrement implantée dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction d'habitation existante.

#### 4.2.5.6. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité : STECAL

L'article L151-13 du code de l'urbanisme précise que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

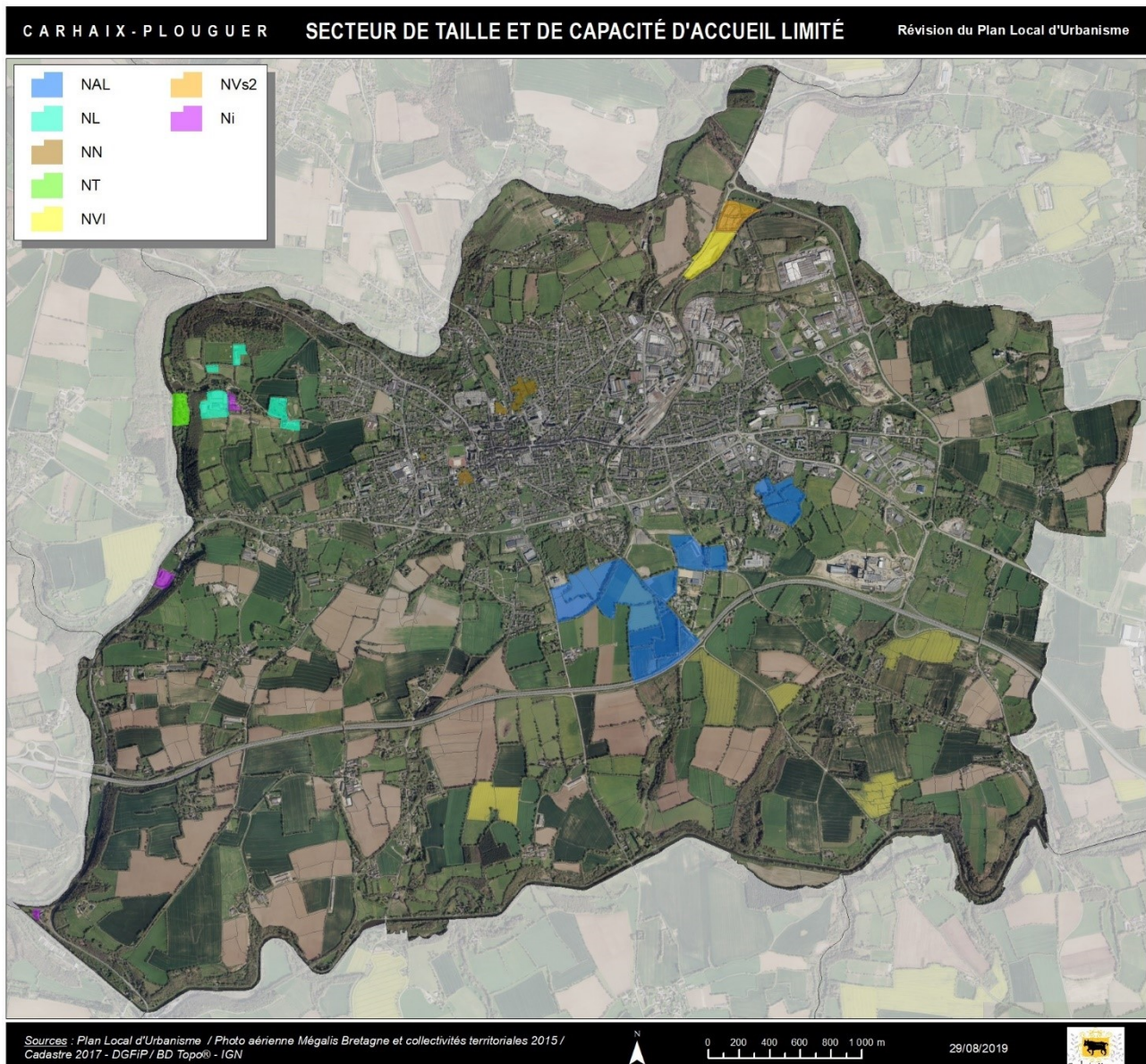
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Ce même article du code de l'urbanisme précise que « le caractère exceptionnel des STECAL s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

La commune est concernée par 6 types de STECAL, caractérisés chacun par une vocation particulière et associé à un règlement adapté à cette particularité.



➤ **6 types de STECAL, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées :**

- **zone NAL** : secteur destiné à l'accueil d'équipements légers pour l'organisation d'évènements (49,15 ha),
- **zone Ni** : secteur naturel comportant des constructions à usage d'activités (2,09 ha),
- **zone NL** : secteur destiné aux équipements de loisirs (6,49 ha),
- **zone NT** : secteur destiné aux équipements touristiques (2,18 ha),
- **zone NVs2** : secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage (3,55 ha), concerné par le périmètre éloigné du captage d'eau potable du Stanger, un sous-secteur **NVI** permet l'accueil des gens du voyage lors de grand rassemblement (4,43 ha).
- **zone NN** : secteur se rapportant à la protection du patrimoine archéologique (3,18 ha),

## La zone NAL : secteur destiné à l'accueil d'équipements légers pour l'organisation d'évènements

La zone NAL couvre 49,15 ha, elle correspond à 3 secteurs d'équipements légers, situés au Sud de la ville, dans le quartier de Kerampuilh.

Ces espaces sont situés à proximité du site de Kerampuilh, accueillant le Festival des Vieilles Charrues tous les étés (50 000 personnes par jour, sur 4 jours). Ce sont des espaces destinés à accueillir des équipements légers liés à l'organisation d'évènement : camping, stationnement, stockage, sanitaires, ... Compte tenu de la spécificité de l'activité (évènements sur quelques jours par an), ces équipements sont en général temporaires. Cependant, ils peuvent nécessiter la mise en place de réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, télécommunications, cheminements, ...).

Les parties Est et Nord de la ZAC de La Métairie Neuve sont classées en zone NAL. Elles doivent permettre de mettre à disposition de l'organisation d'évènements, suffisamment d'espaces pour permettre l'accueil des festivaliers dans de bonnes conditions (agrément et sécurité), d'autant qu'une partie des espaces utilisés jusqu'à aujourd'hui dans le secteur de Kergorvo, ne seront plus disponibles à l'avenir du fait de l'extension des activités économiques sur la ZAC de Kergorvo.

Les trois zones NAL prévues au PLU sont des STECAL<sup>2</sup>. Elles présentent un caractère exceptionnel et une capacité d'accueil limitée.

**Caractère exceptionnel :** Ces 3 zones NAL correspondent à des terres agricoles situées aux portes de la ville sur les sites de Kerampuilh et de La Métairie Neuve. Une partie de ces espaces est déjà utilisée en été pour l'accueil du festival des Vieilles Charrues.

Le caractère exceptionnel de ce classement relève du fait qu'il est associé à une activité exceptionnelle, qui ne se produit avec cette ampleur qu'à Carhaix. Il est également exceptionnel du fait du caractère temporaire de l'activité qui demande une certaine souplesse dans la réglementation de ces espaces.

### Capacité d'accueil limitée et conditions réglementaires :

- La vocation de ces espaces n'est pas la création de grands équipements mais l'implantation ponctuelle d'équipements légers qui peuvent être temporaires. Le règlement écrit est donc adapté à cet objectif.  
Les équipements à planter consommeront peu d'espace sur ces vastes zones qui sont majoritairement vouées à être exploitées par l'agriculture en dehors des périodes de manifestations, comme cela se fait déjà sur une partie des terrains utilisés par le Festival des Vieilles Charrues.  
L'estimation des surfaces maximales qui pourraient être consommées représente moins de 0,02 % des 49 ha concernés.
- Les occupations du sol autorisées sont restreintes à des possibilités d'aménagement légers et de création limitée à 4 bâtiments d'équipements légers. Le règlement prévoit en effet, la possibilité de construire, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site :
  - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, pendant moins de trois mois par an (consécutifs ou non).
  - L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL), groupées ou isolées, pendant moins de trois mois par an (consécutifs ou non).
  - Les constructions présentant une surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 150 m<sup>2</sup>, dans la limite de 4 bâtiments pour l'ensemble de la zone, à condition qu'ils soient nécessaires à son bon fonctionnement

---

<sup>2</sup> Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

(sanitaires, accueil, espace d'information,...). Chacun des 4 bâtiments devra respecter une surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

- Les équipements publics et d'intérêt collectif présentant des surfaces de plancher ou d'emprise au sol maximales de 150 m<sup>2</sup>, dans la limite de 4 bâtiments pour l'ensemble de la zone NAL.
- Les aménagements d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone (réseaux, clôtures,...).
- Les changements de destination, à condition qu'ils soient destinés à des constructions autorisées dans la zone.
- Les exhaussements et affouillement des sols liés à des ouvrages ou constructions admises dans la zone, conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
- Les espaces de stationnement, hors d'une bande de 50 m de large par rapport à l'axe de la RN164 et de sa bretelle d'accès.
- Dans une bande de 45 m par rapport à l'axe de la RN164, sont autorisées les voies à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien des terrains situés dans la bande de recul.

- Une partie de la zone NAL se trouve aux abords de la RN164 et fait, à ce titre, l'objet d'une dérogation au recul inconstructible de 100 m le long de cette voie (dérogation 'Loi Barnier'), comme la zone 1AUiam voisine (voir en annexes le rapport de cette dérogation).

Afin de s'assurer d'une bonne intégration paysagère, les constructions, bien qu'en nombres limités, devront :

- Respecter un recul de 45 m par rapport à la RN164 ;
  - Respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 5 m le long des voies internes à la zone ;
  - Respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 m le long des limites séparatives. Cette distance est portée à 8 mètres, dès lors qu'il s'agit d'une implantation par rapport aux limites séparatives avec une zone d'habitat.
  - Respecter une distance d'implantation de 4 m entre 2 bâtiments non contigus.
  - Avoir une emprise au sol inférieure à 20 % de la surface totale de l'unité foncière.
  - Présenter une hauteur maximale au faitage de 7 m pour les constructions principales et 4 m pour les constructions annexes.
  - Prendre en compte dans leur conception architecturale des prescriptions favorisant une bonne intégration des bâtiments dans le paysage, aussi bien en matière de volumétrie, de couleurs, d'enseignes et de clôtures.
- Les éléments de paysages identifiés (éléments bocagers) devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute destruction. Il est à noter que les talus boisés bordant la voie verte ne peuvent être détruits (ils sont repérés au titre des Espaces Boisés Classés).

## La zone Ni : secteur naturel comportant des constructions à usage d'activités

**La zone Ni concerne 3 secteurs qui couvrent 2,09 ha en tout**, en partie Ouest de la commune :

- Le hangar et les serres du service municipal des espaces vert sur le plateau de la Vallée de l'Hyères (6 700 m<sup>2</sup>).
- Des hangars d'activité existants au croisement des RD264 et RD48 (1,14 ha).
- Un restaurant au Nivernic, au croisement de l'Hyères et du canal de Nantes à Brest (2 800 m<sup>2</sup>) et aux abords de la RD769.

Ces activités existantes au sein de la zone rurale doivent être maintenues sans développement important. L'objectif de ce classement est simplement de voir perdurer ces activités. C'est pourquoi le PLU prévoit leur évolution sous forme d'extension des bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments.

**Caractère exceptionnel :** Ces 3 zones Ni correspondent à des bâtiments d'activité pré-existants. Il n'y a que 3 bâtiments de ce type retenus sur l'ensemble du territoire communal, la plupart des bâtiments d'activité de la commune se trouvant au sein des zones d'activité. Cela souligne le caractère exceptionnel de ce classement réservé à 3 cas particuliers.

**Capacité d'accueil limitée et conditions réglementaires :**

- Les sites concernés couvrent de petites surfaces (voir ci-dessus).
- Les sites sont déjà, en partie, construits, ce qui laisse peu d'espace disponible pour de nouvelles emprises. En effet, le zonage a été défini au plus près des constructions existantes.
- Le potentiel constructible au sein de la zone Ni est limité par le règlement qui n'autorise que l'extension des bâtiments d'activités économiques à vocation artisanale, d'entrepôt, de bureaux, de loisirs ou touristique existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'extension en tout, à partir de l'approbation du PLU.
- L'implantation des constructions devra respecter, comme dans l'ensemble des zones naturelles, un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques ou privées et de la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 m en limite séparative.
- Afin de favoriser une bonne insertion de ces extensions dans l'environnement, le règlement limite également la hauteur des bâtiments à 9 m au faitage, 4,50 m à l'égout et 6 m à l'acrotère.
- Enfin, aux abords de la RD769, de la RD264 et de la RD48, des reculs inconstructibles par rapport à ces voies à grande circulation devront être respectés, ce qui limite également les possibilités d'extension.

**La zone NL : secteur destiné aux équipements de loisirs**

**La zone NL concerne 4 secteurs sur le plateau de la Vallée de l'Hyères et couvre 6,49 ha.**

Elle correspond aux équipements de loisirs de plein air implantés sur ce site de la Vallée de l'Hyères dédié aux activités en lien avec la nature :

- Le stationnement, le club house et les bâtiments d'accueil du golf de 9 trous (2,32 ha), ainsi que des bureaux ;
- Le centre équestre (2,9 ha) ;
- Le stationnement et le bâtiment d'accueil du labyrinthe végétal et de l'accrobranche (9 133 m<sup>2</sup>) ;
- Un site réservé à la création d'une ferme pédagogique (3 442 m<sup>2</sup>).

Ces activités de loisirs existantes ou à créer au sein de la zone rurale doivent être maintenues et développées de manière limitée. L'objectif de ce classement est de conforter le site 'Carhaix-sport-nature' de la Vallée de l'Hyères, site réservé à cet effet par la commune depuis plus de 15 ans, avec l'inscription d'une Zone d'Aménagement Différé dont les objectifs sont :

- le souci de valoriser à terme un environnement préservé, de qualité, à proximité immédiate de l'agglomération,
- l'intérêt de répondre à un besoin d'espaces de loisirs dimensionnés à l'échelle communale,
- la logique de conforter les structures déjà présentes sur le site, de diversifier les activités et de compléter les équipements utiles à la fréquentation du public,
- la recherche de cohérence dans l'aménagement global de cette zone en phase avec le plan local d'urbanisme.

La zone NL est associée à la zone NA. Les constructions légères et bâtiments se trouvent dans la zone NL. Les terrains concernés par les activités de loisirs se trouvent en zone NA, plus vaste, où les possibilités de construire sont moins importantes.

Le PLU prévoit l'évolution des équipements existants dans la zone NL à condition qu'ils soient liés aux activités de loisirs et d'accueil du public.

**Caractère exceptionnel :** Ces 4 zones NL correspondent aux activités présentes et à développer sur le site de la Vallée de l'Hyères. Sur le territoire communal, seul ce site est concerné par ce zonage spécifique. Cela souligne le caractère exceptionnel de ce classement réservé à 4 cas particuliers.

**Capacité d'accueil limitée et conditions réglementaires :**

- Les 4 sites concernés couvrent chacun des surfaces de 1,6 ha en moyenne avec un maximum de 2,9 ha et un minimum de 3 442 m<sup>2</sup> (voir ci-dessus).
- Les sites sont déjà, en partie, construits, ce qui laisse peu d'espace disponible pour de nouvelles constructions. En effet, le zonage a été défini au plus près des constructions existantes.
- Le potentiel constructible au sein de la zone NL est limité par le règlement qui n'autorise que les constructions et installations liées aux activités de loisirs et d'accueil du public (salle de réception, halle couverte,...) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les stationnements et les entrepôts.
- L'implantation des constructions devra respecter, comme dans l'ensemble des zones naturelles, un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques ou privées et de la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 m en limite séparative.
- Afin de favoriser une bonne insertion de ces extensions dans l'environnement, le règlement limite également la hauteur des bâtiments à 9 m au faitage, 4,50 m à l'égout et à l'acrotère.

**La zone NT : secteur destiné aux équipements touristiques**

**La zone NT concerne un seul secteur dans la Vallée de l'Hyères et couvre 2,18 ha.** Elle correspond au camping municipal qui compte 62 emplacements et 4 locations de mobil home.

Cette activité de tourisme existante au sein de la zone rurale doit être maintenue et développée de manière limitée. L'objectif de ce classement est de conforter en lien avec le site 'Carhaix-sport-nature' de la Vallée de l'Hyères, un accueil touristique permettant de développer l'activité de tourisme vert de la commune.

**Caractère exceptionnel :** La commune ne compte qu'un seul camping qui présente une taille modeste mais suffisante. Cela souligne le caractère exceptionnel de ce classement réservé à 1 cas particulier.

**Capacité d'accueil limitée et conditions réglementaires :**

- Le site concerné ne couvre que 2,18 ha.
- Le site est déjà, en partie, occupé, ce qui laisse peu d'espace disponible pour de nouvelles emprises. En effet, le zonage a été défini au plus près des constructions et installations existantes.
- Le règlement prévoit que les aménagements et constructions ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, en cas de crues de l'Hyères et n'y autorise que :
  - Les terrains de camping-caravaning, les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
  - Les hébergements légers de loisirs ancrés au sol par des poteaux de 40 cm de haut minimum.

- Les installations légères et occupations des sols liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction.
- L'extension des bâtiments liés à l'activité de camping (accueil, bar, ...) dans la limite de 30 % ou 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher totale initiale (la solution retenue sera la plus favorable pour le pétitionnaire).
- Les constructions et installations liées à l'activité de loisirs et d'accueil du public (salle de réception, halle couverte,...) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'implantation des constructions devra respecter, comme dans l'ensemble des zones naturelles, un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques ou privées et de la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 m en limite séparative.
- Afin de favoriser une bonne insertion de ces extensions dans l'environnement, le règlement limite également la hauteur des bâtiments à 9 m au faitage, 4,50 m à l'égout et 6 m à l'acrotère.

### La zone NV : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage

**La zone NV concerne 2 secteurs qui couvrent 8 ha en tout**, situés au Nord de la ville, le long de la route de Guingamp :

- **zone NVs2** : secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage (3,55 ha), concerné par le périmètre éloigné du captage d'eau potable du Stanger,
- **zone NVI** : permet l'accueil des gens du voyage lors de grand rassemblement (4,43 ha).

La zone NVs2 correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage, implantée depuis 2010, à Kernaeret. Elle comprend 40 emplacements.

La zone NVI est un vaste espace destiné à recevoir ponctuellement les gens du voyage lors des grands rassemblements. Avec ces deux structures, la commune peut accueillir, dans de bonnes conditions, les gens du voyage, conformément aux lois suivantes :

- La loi n°90-449 du 31 mai 1990 dite loi Besson relative au droit au logement prévoit l'obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants d'organiser les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur leur territoire dans le cadre d'un schéma directeur départemental d'accueil des gens du voyage ;
- La loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage reprends les principes d'intervention de la première loi de manière plus détaillée avec des moyens plus conséquents, un calendrier et des modalités d'application.

L'article L151-13 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

[...] Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

L'objectif du PLU est de conforter ces structures existantes par le maintien des zones NVs2 et NVI.

**Caractère exceptionnel** : l'obligation d'accueil des gens du voyage est une obligation légale qui ne s'impose qu'aux communes de plus de 5 000 habitants. Les installations correspondantes sont à ce titre exceptionnelles, car elles ne concernent que la commune de Carhaix au sein de l'intercommunalité. Sur la commune, seul le secteur de Kernaeret est concerné. Cela souligne le caractère exceptionnel de ce classement réservé au cas particulier de l'accueil des gens du voyage.

**Capacité d'accueil limitée et conditions réglementaires :**

- Les sites concernés ne couvrent que 8 ha.
- Les sites sont déjà, en partie, construits, ce qui laisse peu d'espace disponible pour de nouvelles emprises. En effet, le zonage a été défini au plus près des constructions existantes, notamment pour la partie Nord (NVs2), déjà aménagée, qui couvre 3,55 ha. Aussi, seuls 4,43 ha sont disponibles, mais sont destinés à rester libres, pour accueillir les grands rassemblements.
- Le règlement n'y autorise que :
  - Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux terrains d'accueil des gens du voyage.
  - Les équipements techniques d'accueil (local d'accueil, local socio-éducatif, logement de fonction dès lors qu'il existe un gardiennage et les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de la zone notamment blocs sanitaire...).
  - Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les aménagements, constructions et installations qui leur sont directement liées.
  - Les aires de jeux.
  - Les stationnements et équipements légers nécessaires à la bonne utilisation des lieux.
- L'implantation des constructions devra respecter, comme dans l'ensemble des zones naturelles, un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques ou privées et de la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 m en limite séparative.
- Afin de favoriser une bonne insertion de ces extensions dans l'environnement, le règlement limite également la hauteur des bâtiments à 9 m au faitage, 4,50 m à l'égout et 6 m à l'acrotère.

**La zone NN : secteur se rapportant à la protection du patrimoine archéologique**

**La zone NN concerne 4 secteurs qui couvrent 3,18 ha en tout**, situés au sein de la ville :

- Site accueillant le musée Vorgium, centre d'interprétation du patrimoine archéologique (6 800 m<sup>2</sup>), rue du docteur Menguy,
- Terrain, rue Joliot Curie (1 238 m<sup>2</sup>),
- Terrains, rue Cottin (4 198 m<sup>2</sup>),
- Terrains, entre la rue des 4 vents et la rue de Bazeilles (1,95 ha).

L'ensemble du centre-ville de Carhaix est un vestige de l'ancienne cité Gallo-Romaine de Vorgium. A ce titre, des espaces vierges au sein de la ville sont inconstructibles afin de préserver ce patrimoine. La commune a récemment mis en valeur ce patrimoine, en créant sur un de ces espace le centre d'interprétation du patrimoine archéologique de Vorgium.

L'objectif du PLU est de préserver et mettre en valeur la richesse du patrimoine archéologique de la ville.

**Caractère exceptionnel** : le fait que la ville de Carhaix ait été, à l'époque Gallo-Romaine, un important chef-lieu, est une particularité locale exceptionnelle. La présence de patrimoine archéologique au sein de la ville est une particularité que le zonage NN prend en compte.

**Capacité d'accueil limitée et conditions réglementaires :**

- Les sites concernés ne couvrent que 3,18 ha.

- Compte tenu de leurs implantations au cœur de l'espace urbanisé, les zones NN ne présentent aucun impact sur les espaces naturels ou agricoles.
- Le règlement n'y autorise que :
  - La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.
  - L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.
  - La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
  - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
  - Les aires de stationnement et les voies de desserte.
  - A titre précaire, les constructions à usage d'annexes de faible importance sous réserve qu'elles puissent être démontées.
- L'implantation des constructions devra respecter, comme dans l'ensemble des zones naturelles, un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques ou privées et de la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 m en limite séparative.

#### 4.2.5.7. Conclusion sur les zones naturelles

Les zones naturelles représentent 640,41 hectares dont la grande majorité correspond à des espaces naturels non bâtis à préserver (73,5 %).

Ces zones constituent, en grande partie, l'armature de la trame verte et bleue et matérialisent, sur la commune de Carhaix-Plouguer, les continuités écologiques qu'il convient de préserver.

Les zones humides sont identifiées par une trame qui peut concerner différents types de zones (A, N, U, AU). Cependant, il a été recherché autant que possible, un classement en zone N des zones humides.

## 4.2.6. L'EVOLUTION DES BATIMENTS EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Le Code de l'Urbanisme, au travers de son article L.151-12, dispose que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières [...], les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Afin de limiter le mitage de l'espace rural et de réduire l'impact sur le milieu agricole, l'extension d'une habitation existante ou la création d'annexes sont admises, sous réserve que ces installations ou constructions respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires.

La collectivité a défini les règles suivantes pour les possibilités de construction et d'évolution des habitations existantes en zones A et N :

|               | Nouvelle construction                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Extension habitation existante<br>- Surface initiale du bâtiment    | Extension possible - habitation                                                                                                          | Annexes                                                                                                                                                          |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone A</b> | Logement de fonction des agriculteurs édifié soit en continuité ou à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation soit en continuité du hameau le plus proche du site de production, sous réserve que la distance permette de répondre aux conditions de surveillance et de suivi de l'exploitation | Habitation de plus de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) | - 30 % de la SP existante<br>Ou<br>- 50 m <sup>2</sup> de SP<br>- 250 m <sup>2</sup> max au total (sauf pour les bâtiments patrimoniaux) | 30 m <sup>2</sup> max implanté à - de 20 m de l'habitation.<br>Piscine au bassin inférieur à 50 m <sup>2</sup> dans un périmètre de 20 m autour de l'habitation. |

|               |     |                                                                     |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                  |
|---------------|-----|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zone N</b> | Non | Habitation de plus de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP) | - 30 % de la SP existante<br>Ou<br>- 50 m <sup>2</sup> de SP<br>- 250 m <sup>2</sup> max au total (sauf pour les bâtiments patrimoniaux) | 30 m <sup>2</sup> max implanté à - de 20 m de l'habitation.<br>Piscine au bassin inférieur à 50 m <sup>2</sup> dans un périmètre de 20 m autour de l'habitation. |
|---------------|-----|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ces surfaces sont calculées à partir de la date d'approbation du PLU.

Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

| HAUTEUR max                | Egout de toiture | Faîtage | Toitures terrasses (acrotère) et autre toitures |
|----------------------------|------------------|---------|-------------------------------------------------|
| Habitations en zone A et N | 4,5 m            | 9,0 m   | 4,5 m                                           |
| Annexes en zone A          | -                | 5,0 m   | 4,0 m                                           |
| Annexes en zone N          | 3,5 m            | 4,0 m   | 3,8 m                                           |

### Les possibilités de changement de destination

Le Code de l'Urbanisme au travers de son article L.151-11 donne également la possibilité, aux communes qui le souhaitent, **de désigner dans les zones agricoles et naturelles « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».**

Le changement de destination est soumis :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cette possibilité a été mise en œuvre dans le PLU de Carhaix-Plouguer sur l'ensemble du territoire rural, dans un souci de traitement équitable de tous les habitants.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont spécifiquement désignés sur le règlement graphique du PLU par une étoile. Ils sont au nombre de 12 soit une moyenne de 0,0046 bâtiment par hectare.

Cette évolution n'engendre pas de consommation d'espace, puisqu'il s'agit de bâtiments existants.

L'identification de ces bâtiments pour autoriser le changement de destination est motivée, par le souhait de préserver un patrimoine rural riche.

Des **critères** ont été définis par la collectivité pour cette identification dans l'optique de préserver le patrimoine rural, sans autoriser le mitage de l'espace rural et l'impact sur les exploitations agricoles :

- ❖ Intérêt architectural et patrimonial local :
  - Typologie bâtie :

- anciens bâtiments ruraux traditionnels attachés ou non à des habitations (anciennes fermes de type longères et ses dépendances, granges, crèches...)
- bâtis remarquables et dépendances liées à un bâti remarquable
- Matériaux : une maçonnerie essentiellement en pierres apparentes ou en pierres ayant été enduites (= ne pas être un « hangar » ou bâtiment d'élevage avec des murs porteurs en parpaings, ou tôle, ou fibrociment...)
- Présence d'éléments de modénature : linteaux en pierre taillés, menuiseries particulières...
- ❖ Intérêt du changement de destination :
  - Superficie du bâtiment supérieure à 50 m<sup>2</sup> : posséder une superficie minimale permettant de transformer le bâtiment,
  - Etat de conservation : ne pas être une ruine = disposer de l'essentiel des murs porteurs,...
- ❖ Desserte par les réseaux :
  - Présence des réseaux de capacité suffisante nécessaire : eau potable, électricité, voirie d'accès, possibilité de réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel (avec la surface nécessaire)
- ❖ Environnement :
  - Risques et nuisances : ne pas être situé dans un secteur à risque naturel (inondation,...) ou dans un périmètre de protection spécifique
  - Environnement naturel : ne pas être situé en zone humide

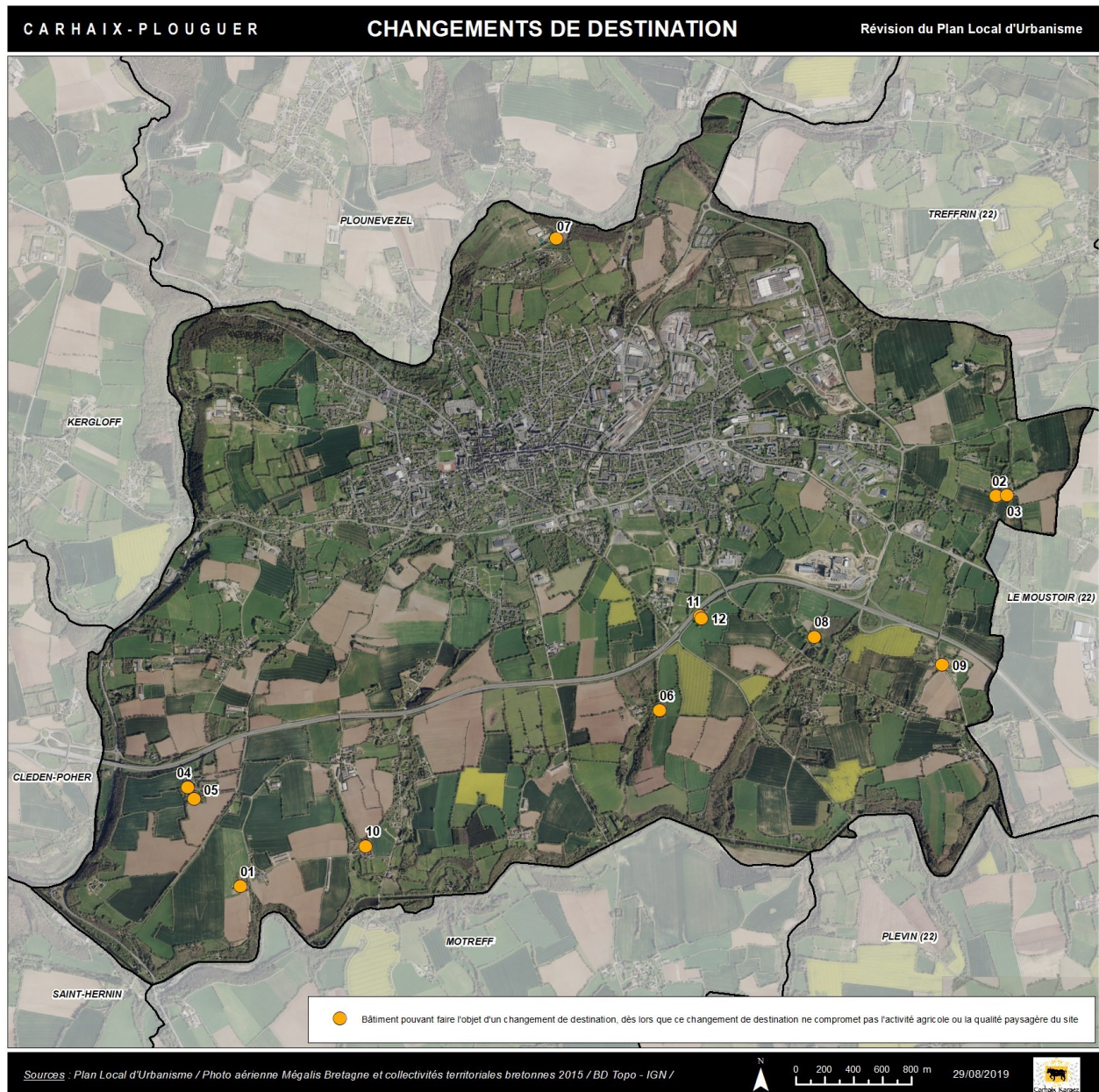
### Méthodologie de repérage-terrain :

Le service urbanisme de la ville de Carhaix a effectué plusieurs visites sur le terrain au cours de l'année 2017 pour identifier les bâtiments répondants aux critères ci-dessus.

Chaque bâtiment proposé a fait l'objet d'une fiche descriptive, d'un repérage cadastral et d'une photographie. L'inventaire a été ensuite examiné et validé par la commission chargée de la révision du PLU.

Au total, 12 bâtis sont « étoilés » sur la commune (voir fiches descriptives ci-dessous).

Il est à noter que le fait d'identifier un bâtiment ne donne pas l'accord sur son changement de destination, mais offre la possibilité d'en faire la demande qui pourra être acceptée ou refusée, et devra faire l'objet d'un examen préalable en commission préfectorale (CDPENAF).



### Fiches descriptives des bâtiments pouvant changer de destination au sein de l'espace rural :

