

République Française
 Département FINISTERE
 Mairie de CARHAIX-PLOUGUER

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 7 avril 2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
29	22	22
Vote		
Pour : 22		
Contre : 0		
Abstention : 0		
Date de la convocation		
1 avril 2025		
N° de la délibération		
2025-15		

L'an 2025, le 7 avril à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Carhaix-Plouguer s'est réuni sous la présidence de Monsieur TROADEC Christian, Maire, en salle du conseil municipal de la mairie, lieu ordinaire de ses séances. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises aux conseillers municipaux le 1 avril 2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés en mairie le 1 avril 2025.

Présents (20) : M. TROADEC Christian, MAIRE,

Mmes : BOUSSARD Laure, BOULANGER Catherine, GUILLEMOT Hélène, JAFFRÉ Hélène, KERDRAON Anne-Marie, LUCAS Valérie, MAZEAS Jacqueline, PENSIVY Patricia, QUILLEROU Marie-Antoinette, RICHARD Fabienne, ROGARD Carole

et MM : BERNARD Joseph, CADIOU Alain, COTTEN Daniel, COUTELLER Serge, FAUCHEUX Olivier, GUENVER Yves, L'HOPITAL Rémy, PHILIPPE Hervé, MANAC'H Yann, AUFFRET Ludovic, THOMAS Pierre-Yves

Absents ayant donné procuration (0) :

Absents (6) : AUFFRET Isabelle, BRIAND Philippe, CLAUDE Mikael, LE GUERN Isabelle, YVINEC Jérôme, ZAIED Martine

Le quorum est atteint.

A été nommé secrétaire : L'HOPITAL Rémy

Actes rendus exécutoires par :

- La publicité sur le site internet, à compter du 09 avril 2025
- La transmission au contrôle de légalité le 9 avril 2025

Justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU situé Allée des Peupliers, et du secteur 2AU de la rue de Callac

Rapporteur : HERVE Philippe

MANAC'H Yann quitte la salle et ne prend pas part au vote.

Le Plan local de l'urbanisme (PLU) de Carhaix a été approuvé le 21 octobre 2019, et a déjà fait l'objet d'une modification le 20 mars 2023. La commune a décidé, par délibération en date du 7 octobre, de prescrire une modification n°2 du PLU de Carhaix, et d'en fixer les mesures de mise à disposition au public par le biais d'une délibération complémentaire en date du 18 novembre 2024.

Pour rappel, le lancement de cette procédure traduit la volonté de la municipalité d'adapter son PLU aux nouveaux enjeux de consommation foncière (ZAN, etc), et aux évolutions de son

Envoyé en préfecture le 09/04/2025

Reçu en préfecture le 09/04/2025

Publié le

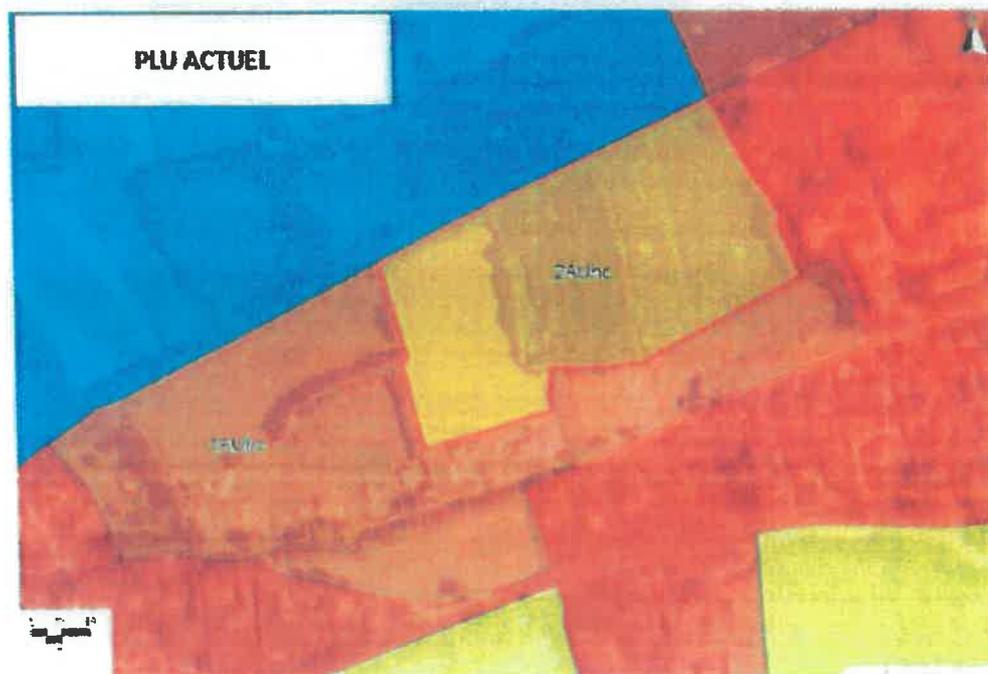
ID : 029-212900245-20250409-2025_15-DE

territoire. Il s'agit notamment ici de pallier des zonages et des réglementations non adaptés à la mise en projet de certains terrains identifiés comme représentant un fort potentiel pour le développement résidentiel, et de mieux répartir les droits à construire.

Secteur 2AU allée des peupliers

Plus particulièrement, cette modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située Allée des Peupliers, à l'Ouest de l'enveloppe urbaine de Carhaix. Actuellement, cela apparaît comme nécessaire au regard des forts besoins en logement de la commune, ainsi que des autres possibilités d'urbanisation. Ce secteur d'une surface d'environ 3 hectares nécessite donc un classement en 1AUhc.

Localisation de l'Allée des Peupliers

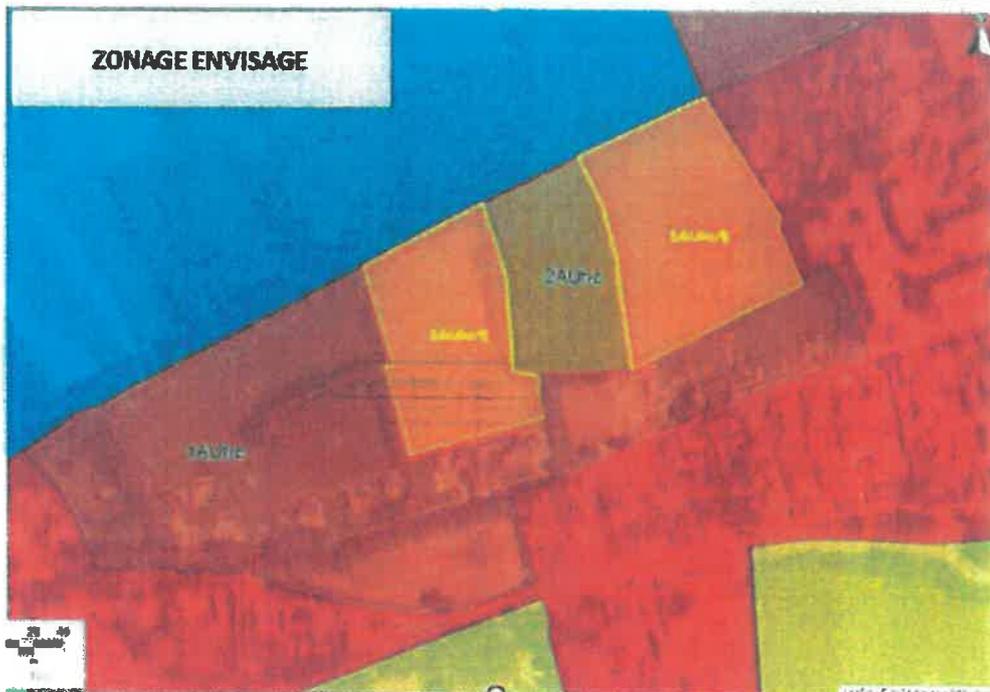


Envoyé en préfecture le 09/04/2025

Reçu en préfecture le 09/04/2025

Publié le

ID : 029-212900245-20250409-2025_15-DE



Secteur 2AU entre la rue de Callac et la rue Allende

Le secteur classé en 2AU, présent sur l'ancien site industriel de Boutet Nicolas, entre la rue de Callac et la rue Salvador Allende, est également visé par la présente modification pour une ouverture à l'urbanisation.

Ce site de renouvellement urbain est ancré dans un tissu urbanisé comprenant plusieurs anciens bâtiments d'activité économique. Il est par ailleurs entouré par des quartiers résidentiels et des zones d'activités commerciales et tertiaires. Cette friche industrielle ne consomme pas d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est cohérente avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Elle permet la mise en place d'un projet global d'habitat mixte et diversifié. Le site, aujourd'hui en friche, est occupé par d'anciens bâtiments d'activité économique à l'abandon. Le secteur est bordé :

- sur ses façades Nord et Ouest par un tissu pavillonnaire (UHb et UHc),
- au Sud par une petite zone d'activités (1AUia) et un tissu pavillonnaire UHb,
- à l'Est par une zone à vocation d'activité commerciale (Uic) et une zone à vocation d'activité tertiaire (1AUiat).

Envoyé en préfecture le 09/04/2025

Reçu en préfecture le 09/04/2025

Publié le

ID : 029-212900245-20250409-2025_15-DE

Plan de zonage actuel



Plan de zonage envisagé



Les dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme stipulent que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (2AU en 1AU), une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »

C'est dans ce cadre que la municipalité prend la présente délibération.

Cette modification ne remet pas en cause le PADD.

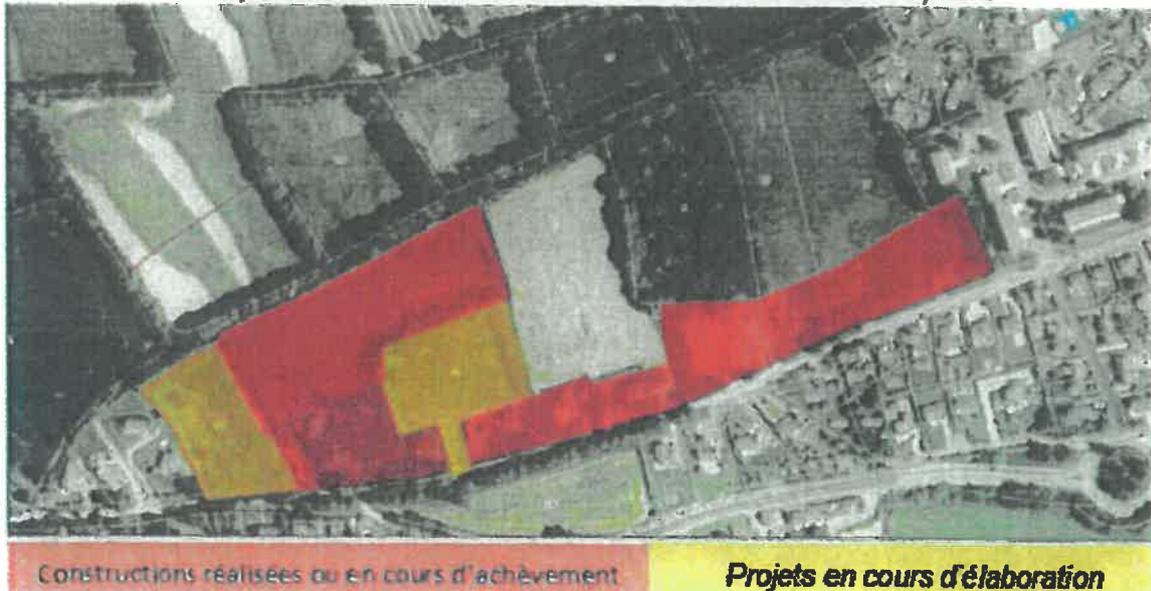
Le PADD prévoit une consommation de 33 hectares pour cette production de logement. Au regard « du développement de l'urbanisation observé précédemment, la commune estime réaliste de ne retenir que 80% du potentiel existant en zone U (soit environ 12 ha), comme effectivement mobilisable dans ce PLU » (CF rapport de présentation page 174).

Cependant, la faisabilité réelle de cette production de logements est aujourd'hui contrainte par le rythme de construction à l'œuvre depuis l'approbation du dernier PLU, le 21 octobre 2019, ainsi que par les projets à venir :

- Le potentiel foncier présent dans les secteurs 1AU de la commune était estimé en 2019 à **11.31 hectares**. Depuis, près de **2,5 hectares** ont été consommés de manière effective par la création de maisons individuelles. Le potentiel restant théorique est donc de **8.5 hectares**.
- Des projets en cours : La quasi-totalité du potentiel foncier de l'Allée des Peupliers a été consommée, ou accueillera des projets d'ici quelques années.

Consommation foncière à ce jour :

Exemple des secteurs classés en 1AU de l'Allée des Peupliers



Par ailleurs, il apparaît aujourd'hui que certains secteurs ouverts à l'urbanisation, et notamment certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), présentent des caractéristiques très contraignantes en termes de faisabilité opérationnelle, qui empêchent l'implantation de projets résidentiels d'ampleur.

C'est le cas par exemple de l'OAP 3-03 Xavier Grall (1.47 hectares), dont la pente et l'humidité quasi permanente a engendré l'abandon de plusieurs projets.

C'est également le cas de l'OAP 3-02 Route de Mael-Carhaix (1.68 hectares), sur laquelle 3 projets ont également été successivement abandonnés en raison de la dureté foncière.

On note également que certains de ces secteurs sont situés en bordure d'urbanisation et ne sont donc pas, de ce fait, priorisés par les bailleurs et autres constructeurs, plutôt en recherche de gisements fonciers à proximité des équipements et services centraux (OAP 3-06 Marcel Massé ; 5-05 Route de Moulin Meur).

A noter qu'une campagne a été réalisée septembre 2024 afin de contacter tous les propriétaires de secteurs 1AUh. Aucun résultat probant à ce jour.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2019, on note que 61 Permis de Construire ont donné lieu à des constructions effectives de logements, ou sont en cours d'achèvement. Cela

représente la création de **97 nouveaux logements depuis fin 2019**. Parmi eux, une grande majorité a été réalisée en Zone Urbaine (U). On note ainsi que l'ensemble de ces Constructions nouvelles ont consommé près de **4.16 hectares sur les 19.67 hectares de potentiel** identifiés par le rapport de présentation du PLU.

Certaines OAP situées en zone U sont ou seront également consommées par divers projets en cours (exemple de 3-01 Clos ar Haro).

Cependant, certaines OAP situées en zone U présentent également des contraintes suffisamment importantes pour bloquer leur mise en projet. C'est le cas par exemple de l'OAP 2-01 – Pierre Brossolette. Ce secteur couvre une surface de 0.39 hectares, mais aussi une dizaine de propriétés différentes. L'OAP 2-02 Guy Ropars (**0.39 hectares**) située en bordure de la voie départementale D264, et dont le seul accès possible (et prévu par le règlement) est situé sur un fond de jardin privé.

Enfin, La commune dispose à ce jour de très peu de terrains encore constructibles ou ne faisant pas l'objet de projets en cours, et d'une capacité suffisante pour accueillir de grandes opérations à vocation résidentielle permettant de combler son besoin en nouveaux logements. Malgré la volonté politique de réhabiliter et de réinvestir les logements vacants à l'œuvre depuis plusieurs années, ces constructions vacantes ne sont pas non plus en mesure d'accueillir des opérations d'ensemble.

L'Allée des Peupliers est un secteur propice aux nouveaux projets :

Ce secteur représente un environnement calme, déjà apprécié pour proximité promenade, environnement boisé (maintien du boisement central pour la respiration du futur secteur).

Les aménagements de secteurs situés en « second rideau » nécessitent une véritable réflexion en termes d'accessibilité et de desserte. Néanmoins, dans le cas présent, malgré le fait que ce secteur soit cerné au l'Ouest, au Sud et à l'Est par un tissu bâti déjà existant, on peut noter que des accès ont déjà été prévus par le découpage parcellaire, et que par ailleurs, la surface de ces différentes parcelles permet d'organiser une voirie interne aux futurs éventuels projets résidentiels.

Des réseaux et des voiries y sont déjà disponibles.

La zone 2AUh vouée à être ouverte à l'urbanisation est constituée de seulement 4 parcelles, appartenant à deux propriétaires, dont un est déjà à l'origine des autres projets en cours dans le secteur de l'Allée des Peupliers.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH située au Nord de l'Allée des Peupliers s'inscrit dans une volonté communale de disposer d'une maîtrise de l'urbanisation à la fois dans le temps mais également en termes d'aménagement et de programmation. Elle permettrait d'engager des projets concrets et facilités par la configuration du secteur et sa proximité avec les réseaux existants.

« Le secteur de l'ancienne entreprise BOUTET NICOLAS : une dynamique vertueuse et qualitative pour l'habitat

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est très opportune au regard de son emplacement : il est situé au cœur de la commune, à proximité d'éléments structurants comme la gare de Carhaix, le centre-ville, la zone commerciale de Pont-Herbot, et des axes majeurs (rue de Callac, rue Salvador Allende).

Le renouvellement de cette friche industrielle permet d'optimiser un espace aujourd'hui inoccupé et disposant pourtant de nombreuses aménités, attractives pour les nouveaux travailleurs que la commune de Carhaix souhaite accueillir. La commune conforterait son engagement d'accueillir ces nouvelles populations en leur offrant un secteur résidentiel de qualité, tout en densifiant son centre-ville. Un zonage favorable à l'implantation d'autres activités, compatibles avec l'habitat, permettra d'augmenter les possibilités d'usage de ce nouveau quartier ».

Vu le code des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-38,

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20250409-2025_15-DE

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 Octobre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu les éléments précités,

La question a été présentée à la commission urbanisme du 26 mars 2025.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :

- Approuvent les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle des zones 2AU mentionnés dans la présente délibération

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Au registre suivent les signatures.

Pour expédition conforme :

A Carhaix-Plouguer, le 08 avril 2025

Le Maire,
Christian TROADEC



