



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRÉSENTATION ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

(Mars 2025)

Table des matières

I.	PRÉAMBULE	2
II.	JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	2
III.	LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	3
IV.	ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	3
4.1	Cadre territorial et situation administrative	3
4.2	Le cadre socio-économique	4
4.3	Le cadre environnemental	5
4.4	Rappel des objectifs du PLU en vigueur	12
4.4	Articulation avec les documents à portée supra-communale	12
V.	LES OBJETS DE LA MODIFICATION DU DROIT COMMUN N°2 DU PLU	13
VI.	EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	16
6.1	- Ouverture à l'urbanisation de zones 2auh	16
6.1.1	- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhc en second rideau de l'allée des peupliers et création d'une OAP	17
6.1.2	- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhbc rue Allende (friche industrielle) et création d'une OAP sectorielle	25
6.2	- Ajout de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination	31
VII.	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	35
7.1	Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhc en second rideau de l'allée des Peupliers	36
7.2	Incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhbc de la rue allende	39
7.3	L'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination	42

I. PRÉAMBULE

La commune de CARHAIX est couverte par un PLU « Grenellisé », approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2019. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 20/03/2023.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires ainsi qu'aux projets d'aménagement que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Par délibération en date du 7 octobre 2024 et délibération complémentaire du 18 novembre 2024, la commune de Carhaix a prescrit la modification n°1 du PLU.

La procédure de modification n°2 du PLU de CARHAIX vise à :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone Nord de l'allée des Peupliers et la zone 2AUHbc rue Allende
- Redéfinition de la liste de biens pouvant faire l'objet d'un changement de destination

II. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolutions diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées.

L'article L153-36 du code de l'urbanisme précise que : « *Sous réserve des cas ou une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

En outre l'article L.153-31 précise que « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

... »

L'évolution du PLU de Carhaix exposée dans la présente note de présentation n'entre pas dans le champ de la révision car l'évolution envisagée ne remet pas en cause le PADD et n'est concernée par aucun point listé à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. La présente procédure entre donc dans le champ de la procédure de la modification.

III. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

- Délibération motivée de la commune justifiant de l'ouverture à l'urbanisation (article L153-37 du code de l'urbanisme)
- Élaboration technique du projet de modification n°2 et de son évaluation environnementale
- Saisine de l'Autorité environnementale (avis de la MRAe sera annexé au dossier d'enquête)
- Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées (avis des PPA seront joints au dossier d'enquête publique) + CDNPS et CDPENAF
- Enquête publique
- Approbation de la modification par délibération du conseil municipal (après modification éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et des conclusions du commissaire enquêteur)

IV. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

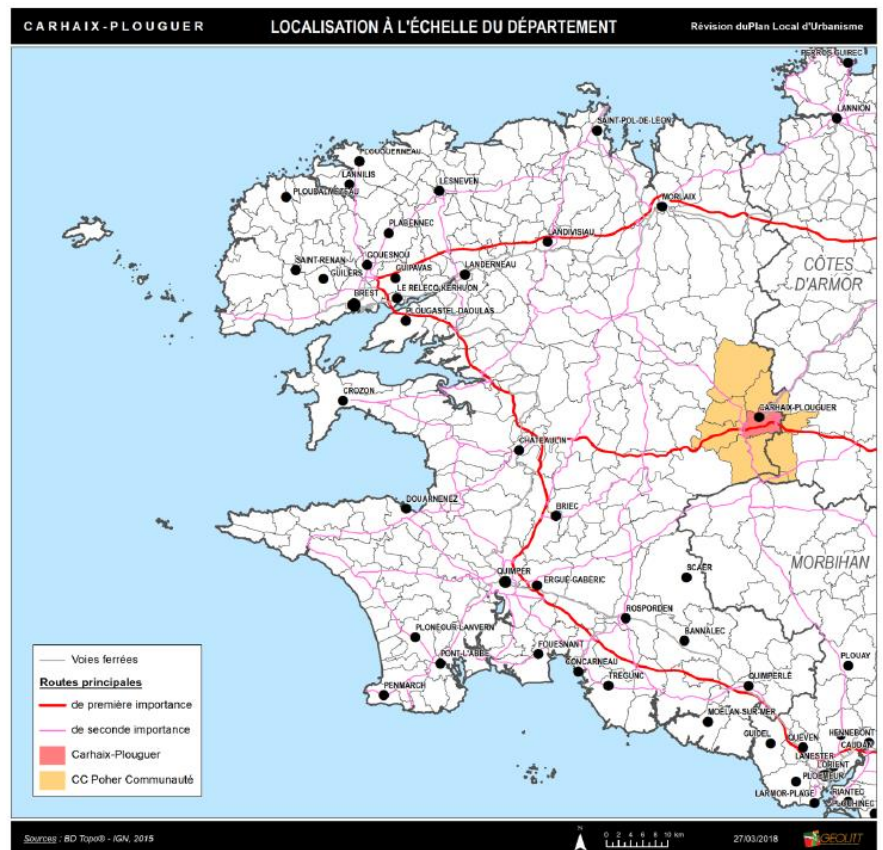
4.1 CADRE TERRITORIAL ET SITUATION ADMINISTRATIVE

Carhaix, capitale du Poher, est une commune rurale située au cœur de la Bretagne, en limite Est du département du Finistère, entre les Monts d'Arrée au Nord et les Montagnes Noires au Sud.

A l'échelle du département, Carhaix-Plouguer se situe à :

- 45 km de Châteaulin (sous-préfecture),
- 46 km de Morlaix,
- 55 km de Quimper, préfecture du département du Finistère
- 85 km de Brest Métropole.

La route Nationale 164 traverse le territoire communal d'Ouest en Est.



La commune de Carhaix-Plouguer fait partie de :

- Poher Communauté, créé en 1993, qui regroupe 11 communes réparties sur deux départements : Finistère et Côtes d'Armor.
- Pôle d'Équilibre Territorial (PETR) Centre Ouest Bretagne regroupant 79 communes réparties sur 5 communautés de communes.

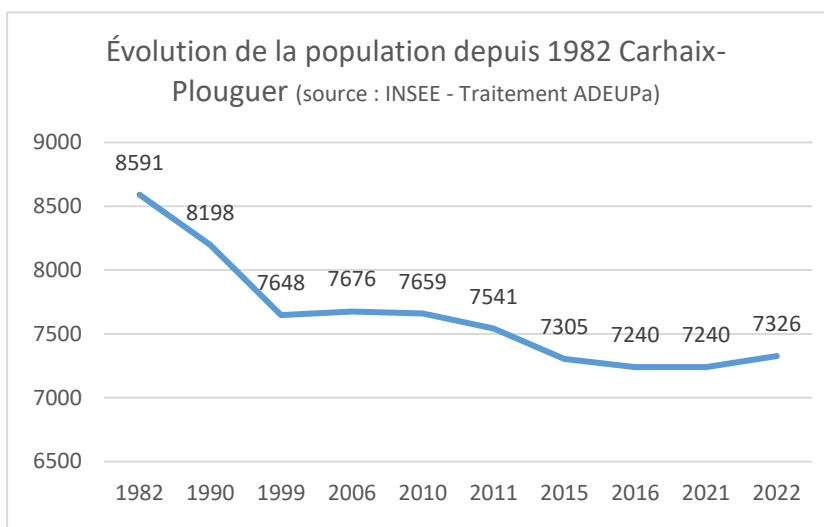
4.2 LE CADRE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Commune de 7326 habitants en 2022, Carhaix présente une situation très attractive en lien notamment avec son positionnement géographique central et le nombre d'emploi qu'elle propose (notamment dans le domaine de l'agro-industrie). Au SCoT du Pays du Centre Ouest Bretagne, Carhaix-Plouguer est identifié comme pôle majeur qui concentre des fonctions de centralité importantes et dont l'aire d'influence est étendue.

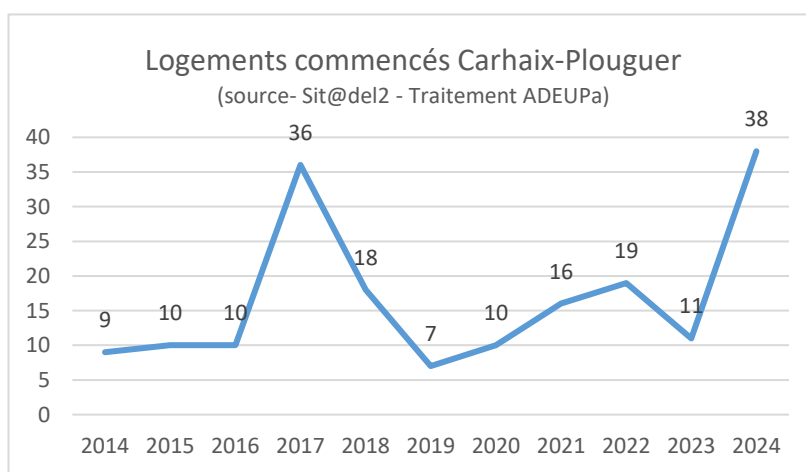
Après avoir enregistré une perte de population sur 3 décennies, depuis 2016 la commune enregistre une croissance de sa population. Entre 2021 et 2022, la population communale a augmenté de 86 habitants.

La croissance démographique est portée par un solde migratoire positif (1,17% par an sur la période 2016-2022) tandis que le solde naturel demeure toujours négatif (-0,97% par an sur la période 2016-2022).

Un cadre de vie rural, un prix du foncier abordable, une activité économique dynamique jouent en faveur de l'installation de nouveaux ménages.

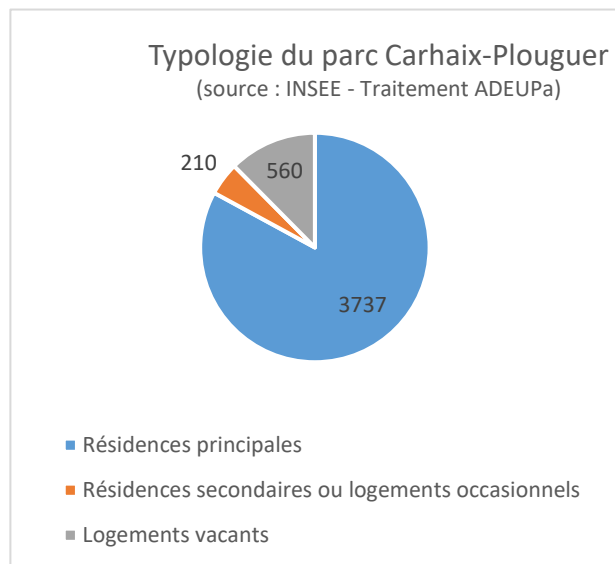


Sur le plan de la construction de logements, le taux de croissance annuel moyen du nombre de logements entre 2015 et 2021 est de 0,12% selon les données de l'INSEE. D'après les données de la construction (Sit@del), entre 2014 et 2024, c'est une moyenne de près de 17 logements par an qui sont construits.



Le parc de logements est constitué en large majorité par des résidences principales. En 2021, la part des résidences principales est de 82,9 %, celle des logements secondaires ou occasionnels de 4,7 % et celle des logements vacants de 12,4 %.

61,1 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires. La part des locataires est 37,02 % dont 11,9% occupent un logement social.



4.3 LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

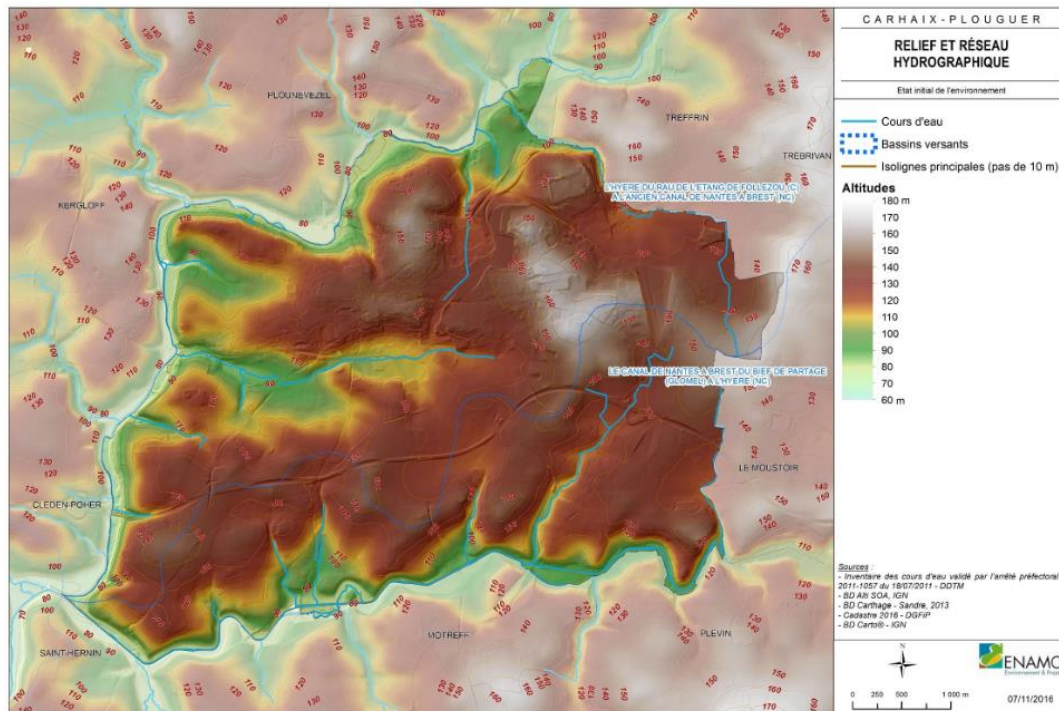
Le diagnostic du PLU de 2019 constitue une bonne base pour un état initial de qualité, indispensable à toute analyse des incidences. Le diagnostic du rapport de présentation correspond à l'image de l'état actuel du territoire mais aussi de son fonctionnement.

Le relief

Située au cœur de la Bretagne, en limite Est du département du Finistère, entre les Monts d'Arrée au Nord et les Montagnes Noires au Sud, la ville de Carhaix-Plouguer, capitale du Poher tient la place de carrefour du centre Bretagne.

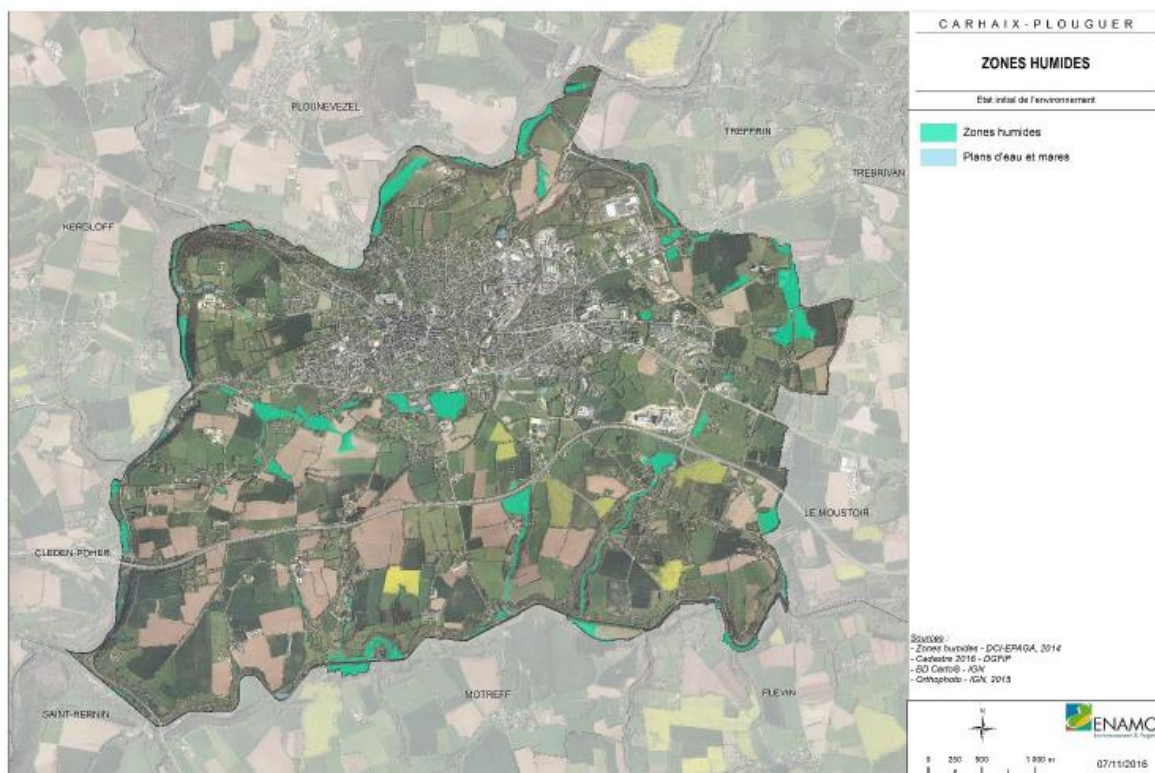
Le territoire de CARHAIX-PLOUGUER s'étend sur un plateau schisteux (formation des schistes de Châteaulin) orienté en pente douce selon un axe Ouest-Est. Les altitudes sur le territoire oscillent entre 70/80 m au fond des vallées de L'Hyères et du canal de Nantes à Brest et environ 170 m.

Les ruptures de pentes sont souvent importantes et présentent des orientations variées. Elles sont pour l'essentiel associées au réseau hydrographique qui a largement entaillé le plateau et façonné le relief communal.

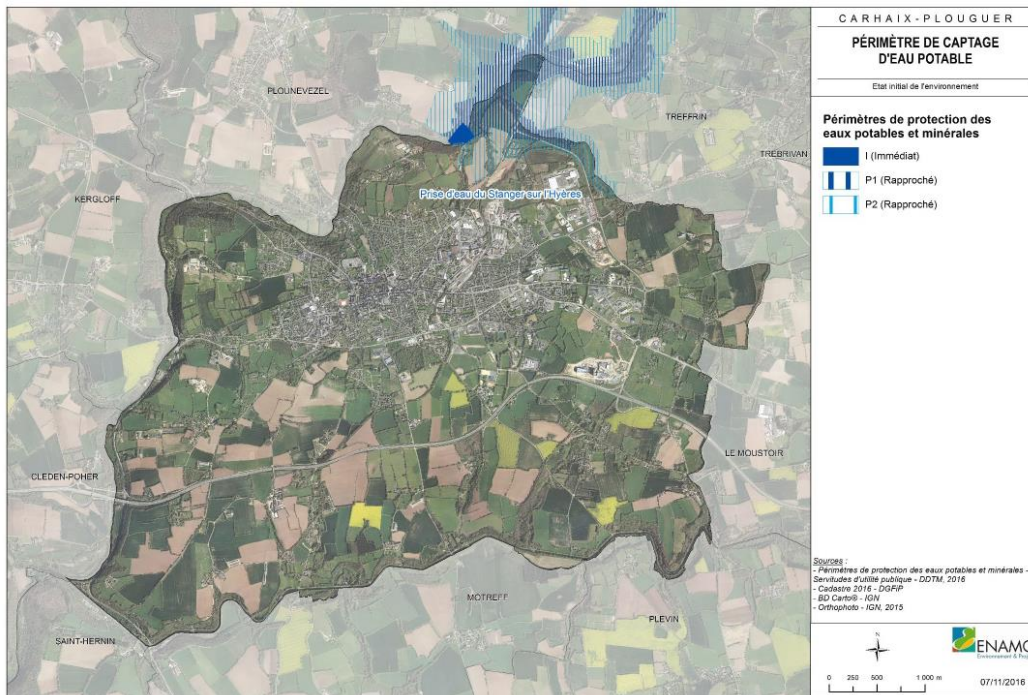


Les zones humides et la ressource en eau

Les zones humides sur la commune de CARHAIX-PLOUGUER couvrent une surface de 90,9 hectares, soit 3,5 % du territoire communal. Ces dernières sont principalement localisées au contact ou à la naissance des cours d'eau présents sur le territoire communal. Elles s'étendent aux prairies et boisements environnants et dépressions situées en tête de bassin des différents ruisseaux. Elles présentent par ailleurs une surface plus ou moins importante selon le niveau d'évasement du vallon qu'elles occupent et la pression agricole ou urbaine environnante.



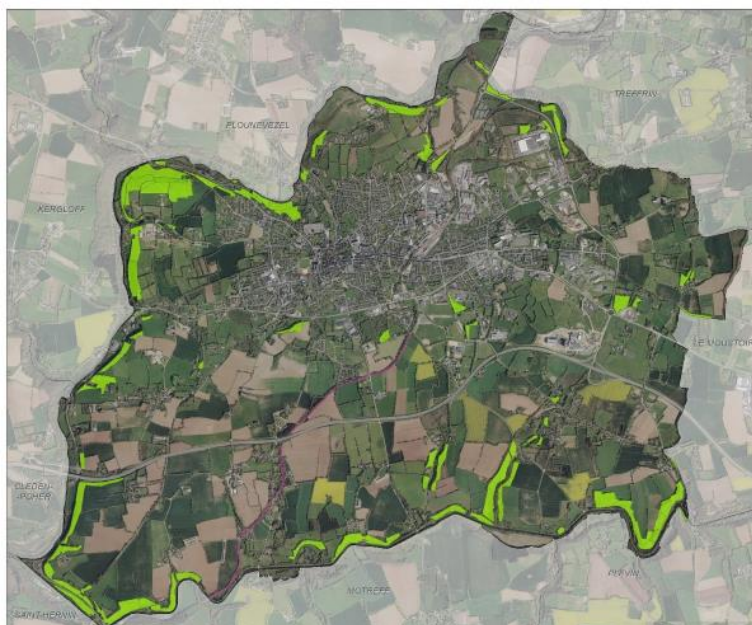
La commune de Carhaix est concernée par le périmètre de protection de la prise d'eau du Stanger défini par arrêté préfectoral du 21 mai 2012.



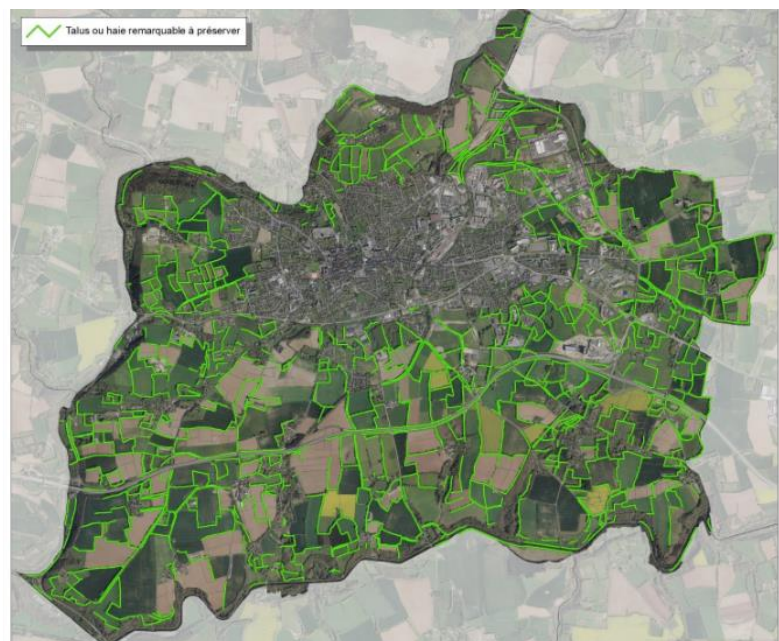
Les boisements et le bocage

Les espaces boisés sur la commune sont généralement peu étendus. Ils sont principalement associés au réseau hydrographique où ils tapissent les versants des vallées. Ils sont disséminés principalement le long des limites communales ainsi qu'au Sud du Bourg.

- 110,67 ha des boisements sont classés en espace boisé classé à conserver et à créer (EBC) au PLU soit environ 4,25% de la superficie communale et 5 060 m linéaire de boisements sont classés de part et d'autre de la voie verte.
- 185,8 km de bocage ont été identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme



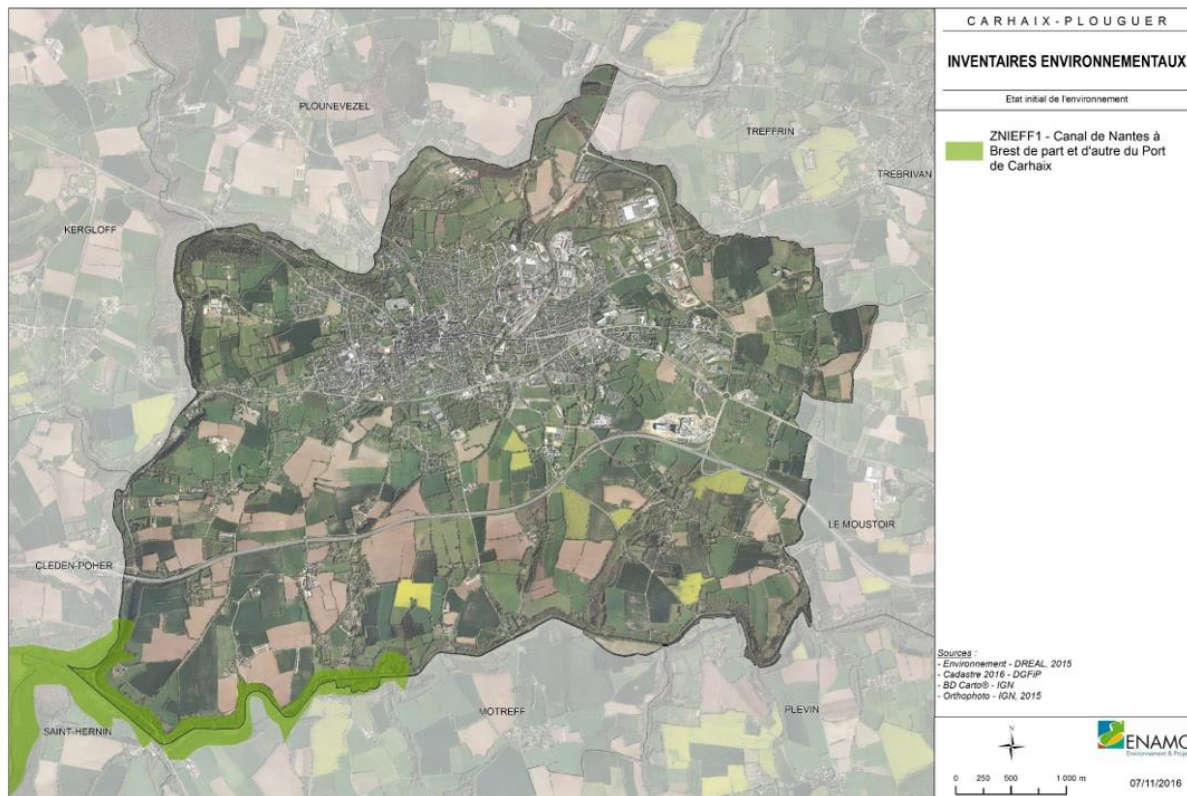
Boisements protégés au titre des EBC



Éléments du bocage préservés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Le territoire de CARHAIX-PLOUGUER est concerné par la présence de la ZNIEFF de type I : « Canal de Nantes à Brest de part et d'autre du Port de Carhaix ». Cette ZNIEFF, d'une superficie totale de 156 ha, concerne la limite Sud du territoire communal sur une emprise de 53,4 ha.



Cette zone constitue un corridor fonctionnel pour la biocénose locale, liées à la présence du canal et isole au milieu d'une zone fortement marquée par le développement de l'agriculture intensive. Elle est de ce fait particulièrement indispensable à la survie et à la reproduction d'une espèce d'intérêt communautaire, la Loutre d'Europe, et contribue au maintien de l'avifaune locale en offrant des sites de reproduction à de nombreuses espèces d'oiseaux protégés (rapaces en particulier). Les Aréides utilisent les boisements comme reposoirs ou dortoirs et se nourrissent dans les zones humides. Ces boisements offrent des sites de reproduction pour les Chiroptères arboricoles et une zone de chasse pour les autres espèces de chauve-souris. Le réseau hydrographique héberge des populations denses d'Odonate et joue un rôle déterminant dans la régulation hydraulique (limitation de crues, soutien d'étiage). Il s'avère nécessaire de préserver l'intégrité des boisements de feuillus et des prairies humides concernées

Les continuités écologiques : la trame verte et bleue

À l'échelle de la région Bretagne, CARHAIX-PLOUGUER est situé dans le grand ensemble de perméabilité (GEP) «Les plaines du Porzay et du Poher, de la baie de Douarnenez au bassin de Corlay». Les limites de cet ensemble correspondent à :

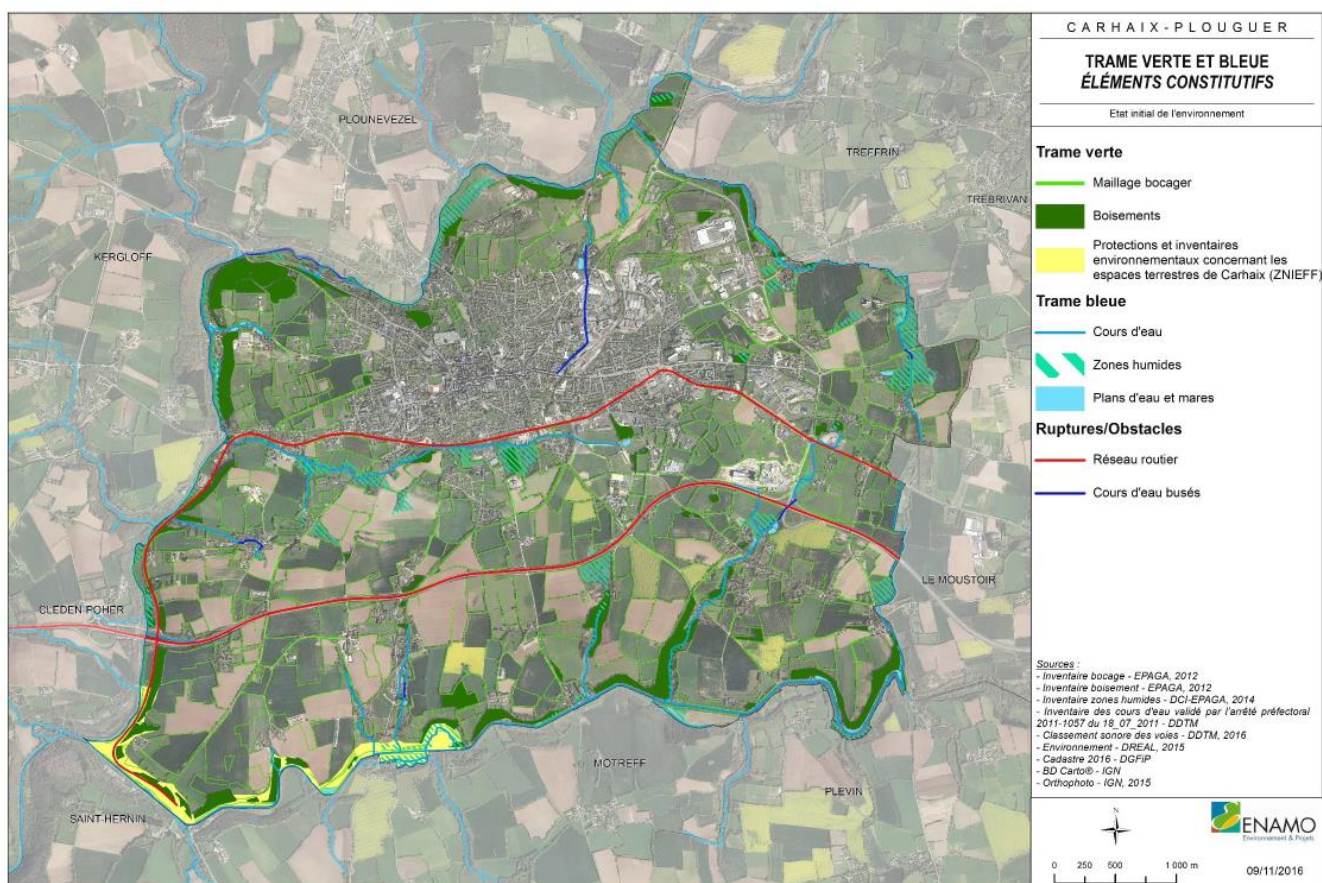
- Limite Sud définie sur la base des contrastes de connexions entre les milieux naturels avec les territoires limitrophes, ligne de crête des Montagnes noires, hauts bassins versants de l'Ellé et la Sarre, secteur de Quénécan
- Limite Sud-Ouest s'appuyant sur la haute vallée de l'Odette intégrée au GEP n°12 et excluant l'agglomération de Quimper puis s'appuyant sur la vallée du Névet (tout en l'incluant) ;

- Limite Nord-Ouest définie à partir de l'ensemble naturel du Ménez-Hom et des Trois Runs présentant une forte connexion des milieux naturels, contrastée avec celle de la plaine du Porzay, beaucoup plus faible ainsi qu'à partir de la vallée maritime de l'Aulne, ria large et profonde créant un effet de coupure entre ses deux rives ;
- Limite Nord définie sur la base des contrastes de connexion des milieux naturels avec les Monts d'Arrée et le massif de Quintin.

L'ensemble de ce territoire est composé de milieux naturels présentant entre eux un niveau de connexion globalement faible, mais avec une bonne à très bonne connexion au sein des vallées. Qui plus est, le territoire est sillonné de nombreux axes de communication fracturant parmi lesquels : la RN165 axe Brest-Quimper et la RN 164 axe RN 12 – Châteaulin qui traverse la commune de Carhaix ou encore la RD63 axe Quimper-Plomodiern et la RD790 axe RD700 Rostrenen.

À l'échelle de la commune, la trame verte et bleu inclue les éléments identifiés à l'échelle du SRCE Bretagne. Elle s'enrichit toutefois d'une multitude boisements et zones humides associées au réseau hydrographique qui maille la commune, de sorte que le réseau hydrographique constitue la colonne vertébrale de la trame vert et bleue communale. Cette dernière encadre ainsi la commune mais pénètre peu au sein du territoire. Les principales entités de la TVB sont formées par :

- Les versants humides et boisés de la vallée de l'Hyères
- Le Canal de Brest à Nantes ou ruisseau de Kergoat
- Le vallon du ruisseau de la Madeleine
- Les vallons des affluents du Kergoat ou Canal de Brest à Nantes



Le paysage

Autrefois carrefour de l’Ouest Armoricaïn, le territoire communal est riche de vestiges archéologiques et de monuments historiques qui lui confère un cachet historique et architectural au cœur de la Bretagne agricole. Le paysage actuel de la commune peut être subdivisé en trois entités principales : les espaces naturels, les espaces agricoles et la zone urbaine.

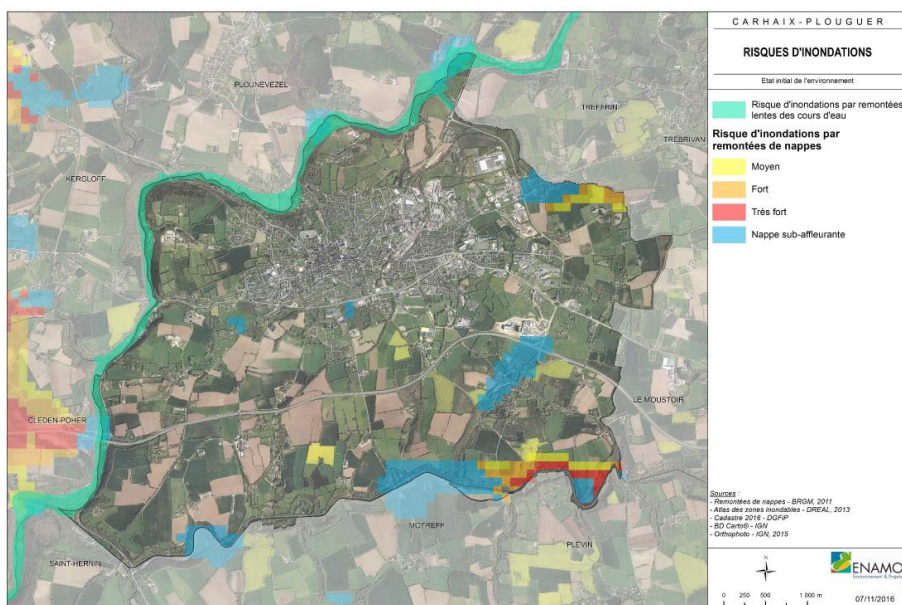
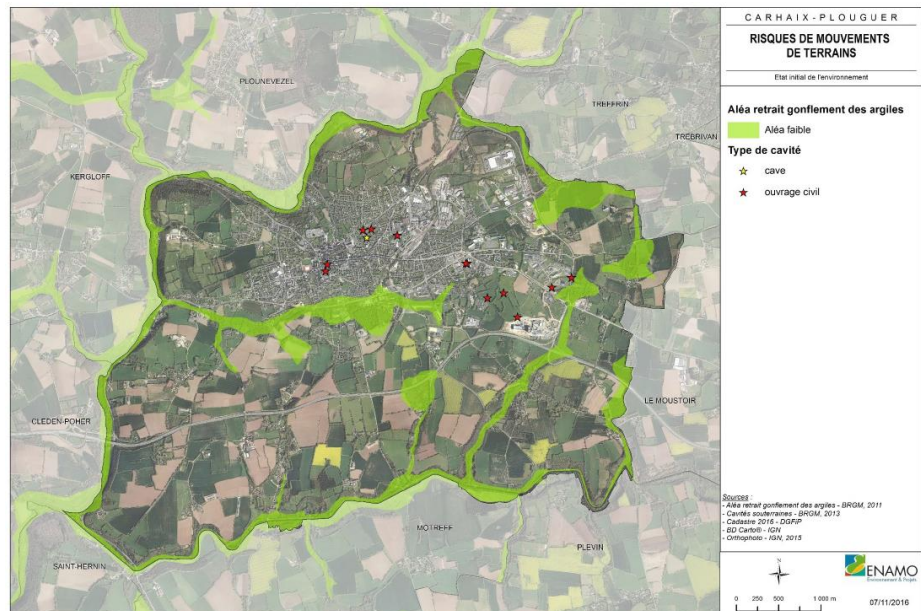
Le paysage naturel comprend les vallées de l’Hyères et de Kergoat (Canal de Nantes à Brest) dominées par des boisements et des zones humides plus ou moins étoffés en fonction de la topographie.

Le paysage rural se compose d’espaces agricoles et de quartiers destinés à l’habitat qui mitent l’espace agricole et contribuent à son morcellement. Les parcelles de grande superficie se mêlent à un parcellaire plus réduit et encadré d’un réseau bocager. Le réseau bocager assure la liaison de milieux contrastés entre l’Aulne, l’Hyères, les prairies, les boisements et les terres agricoles. La combinaison d’un relief marqué, d’un parcellaire étendu et d’un linéaire bocager à mailles lâches, offre de belles ouvertures paysagères sur l’espace rural.

Le paysage urbain résulte des différentes strates de l’évolution de la ville.

Les risques naturels

La commune de Carhaix-Plouguer est exposée à un aléa faible au retrait-gonflement des argiles



La commune de Carhaix-Plouguer s’est développée sur les rives de la rivière de l’Hyères. Ce cours d’eau a fait l’objet d’un atlas des zones inondables (AZI hydrogéomorphologique Hyères).

D’après ces différentes données cartographiques, le risque inondation par remonté lente des cours d’eau touche principalement les rives de l’Hyères qui coule en limite Nord de la commune. Ce secteur est peu urbanisé

Rappel des enjeux environnementaux sur la commune de Carhaix (source évaluation environnementale du PLU)

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LA COMMUNE DE CARHAIX-PLOUGUER

Milieus naturels

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

Gestion des ressources naturelles

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

Pollutions et nuisances

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

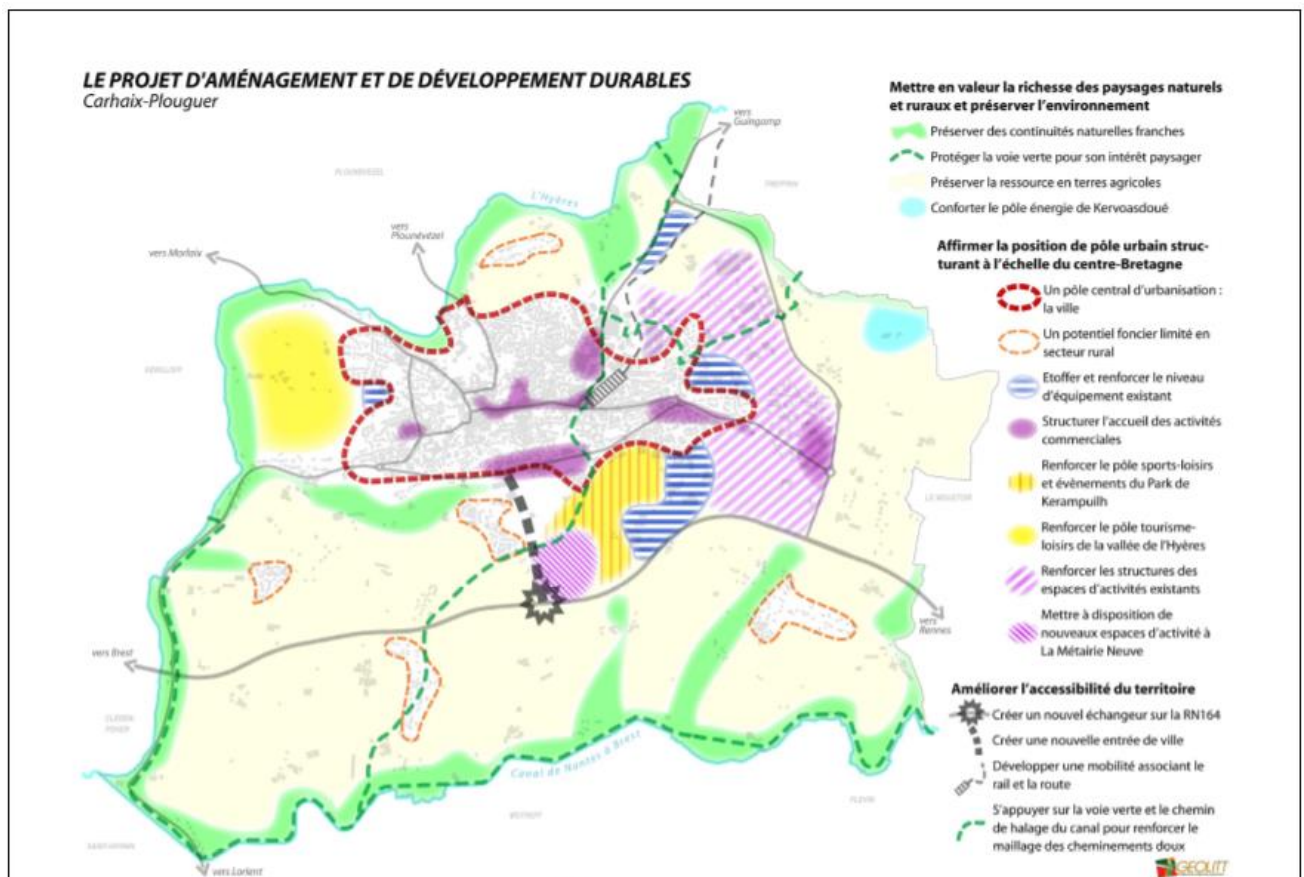
Risques naturels et technologiques

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

4.4 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU EN VIGUEUR

La version actuelle du PLU de Carhaix-Plouguer a été approuvée le 21 octobre 2019. Ce PLU s'appuie sur un **projet de territoire décliné à travers les six axes suivants** :

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



4.4 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS À PORTÉE SUPRA-COMMUNALE

La commune de Carhaix-Plouguer est concernée par :

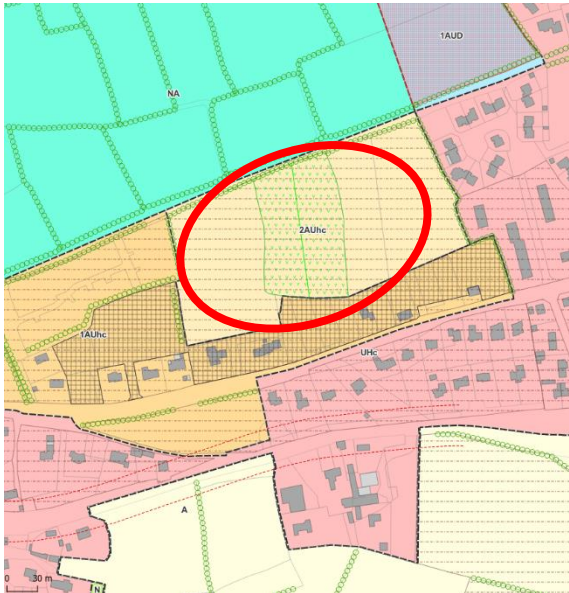
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du Centre Ouest Bretagne) approuvé le 29 janvier 2025
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Poher Communauté 2017-2022 (révision en cours)
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté le 18 décembre 2020 et dont la modification n°1 a été approuvée le 17 avril 2024

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Bretagne) Loire-Bretagne 2022-2027
- Le SAGE Aulne approuvé le 27 juillet 2000 puis modifié par divers arrêtés dont le dernier date du 9 novembre 2011
- Le Plan de Gestion des Risque inondation Loire-Bretagne 2022-2027

V. LES OBJETS DE LA MODIFICATION DU DROIT COMMUN N°2 DU PLU

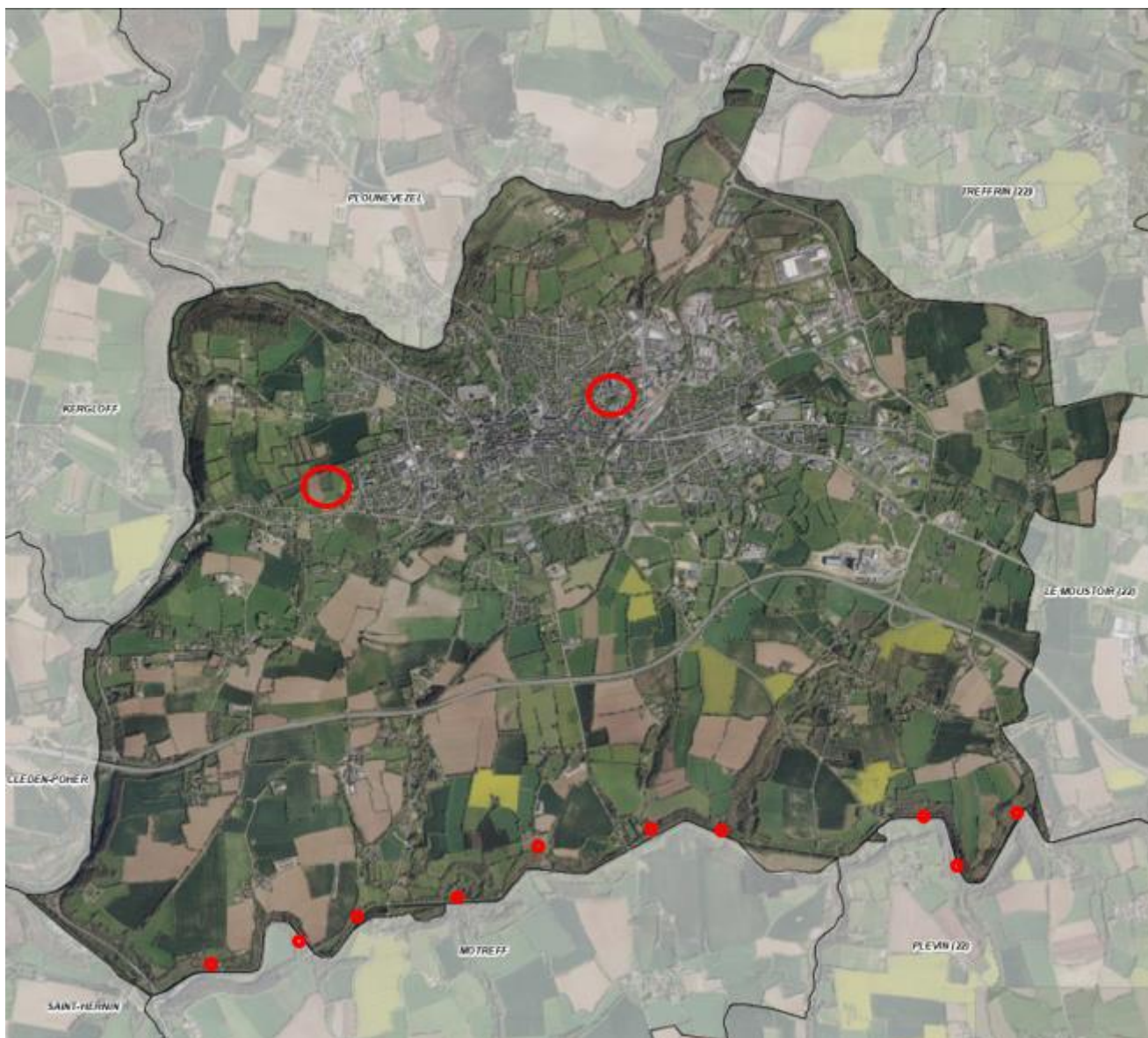
Après cinq ans d'application, la municipalité de Carhaix souhaite opérer des modifications du volet réglementaire du document. Elles s'inscrivent en conformité avec des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Le tableau ci-après énumère les différents objets de modification et précise en quoi ils sont compatibles avec les orientations du PADD

Intitulé et nature de la modification	Argumentaire de compatibilité avec le PADD
<p>Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhc en second rideau de l'allée des Peupliers et création d'une OAP sur la zone concernée</p>	<p>Plusieurs projets sont en cours dans la zone Ouest de l'allée des Peupliers. Dans la continuité Est, une « dent creuse » d'environ 4 hectares est classée en zone 2AUhc. Ce secteur, situé en entrée Ouest de l'agglomération présente une forte attractivité en raison notamment de sa proximité avec la D264 permettant de rejoindre la N164 et la D769 (axe Lorient-Roscoff), des équipements publics dont l'hôpital, d'un centre commercial, d'un environnement calme à proximité d'espaces de promenade et d'une exposition sud. L'urbanisation de ce secteur permettra de répondre à la demande croissante en logements sur le territoire communal.</p>  <p>Cette modification est en compatibilité avec l'orientation « Affirmer la position de pôle urbain structurant à l'échelle du Centre Bretagne » du PADD du PLU et du PAS du SCoT</p>

Intitulé et nature de la modification	Argumentaire de compatibilité avec le PADD
<p>Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhbc, passage d'une partie de la zone 1AUia en zone 1AUhc et création d'une OAP sur le secteur</p>	<p>Cette friche industrielle, située en centralité urbaine, bénéficie au PLU opposable de 2 types de zonage (2AUhbc et 1AUia). Le zonage actuel n'est pas adapté à la mise en projet du site en renouvellement urbain. La localisation de cet ancien site industriel est propice à la création d'un projet mixte, à proximité de la gare, d'équipements et d'axes structurants. La collectivité souhaite revoir le zonage en privilégiant l'implantation d'habitats et des activités compatibles avec l'habitat (commerces...)</p> <div data-bbox="564 658 1067 1182" data-label="Image"> </div> <p>Cette modification est en compatibilité avec l'orientation du PADD « Affirmer la position de pôle urbain à l'échelle du Centre Bretagne » et du PAS du SCoT</p>
<p>Identification de nouveaux bâtiments pour un changement de destination</p>	<p>Le PLU actuel identifie d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural en vue d'autoriser un changement de destination après avis conforme de la CDPENAF et de la CDNPS. La commune souhaite compléter cette liste en engageant notamment une réflexion sur les maisons éclusières.</p> <p>Cette modification est compatible avec l'orientation « préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune et notamment les hameaux et villages »</p>

Localisation des objets de la modification n°2 du PLU



VI. EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Chaque modification est constituée d'une fiche présentant l'objet de la modification, sa justification et ses caractéristiques, les pièces modifiées correspondantes et l'évaluation environnementale.

La commune de Carhaix-Plouguer dispose d'un tissu économique dynamique et d'un niveau d'équipements et de services performants. Son dynamisme économique renforce son attractivité résidentielle qui se traduit par une augmentation de la population ces dernières années et une pression foncière grandissante. Dans le PLU de 2019, la commune a choisi de gérer l'arrivée d'une nouvelle population en organisant le développement urbain dans le temps par la création de zones 1AU et 2AU.

6.1 - OUVERTURE À L'URBANISATION DE ZONES 2AUH

Après cinq ans d'application, la commune constate que des secteurs classés 1AUH ne sont pas opérationnels pour diverses raisons (accessibilité, topographie, exploitation des gisements par des baux agricoles en cours, dureté foncière) et souhaite ouvrir à l'urbanisation 2 secteurs stratégiques :

- la zone 2AUhc en deuxième rideau de la rue des Peupliers
- la zone 2AUhbc rue Allende.

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme précise que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de 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.* »

Avec le souhait de conforter sa vocation de pôle urbain structurant à l'échelle du Centre Ouest Bretagne, Carhaix-Plouguer entend renforcer son parc de logements pour l'accueil d'une nouvelle population venant travailler sur la commune. Compte tenu du rythme de développement actuel et à venir, il est nécessaire pour la commune de disposer de foncier adapté pour l'accueil de zones d'habitat et de services. C'est pourquoi le PLU réserve environ 33 hectares à vocation d'habitat dont environ 36% se trouve au sein de l'enveloppe urbaine existante et ne pénalise pas les espaces agricoles et naturels (source : PADD p24).

Capacité d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Le PLU totalise un potentiel théorique de disponibilités foncières à usage d'habitat de 37,21 ha :

- 17,57 ha en zones 1AU et 2AU qui correspondent au projet d'extension des espaces urbanisés
- 19,67 ha en zone U qui correspondent aux disponibilités existantes au sein de l'enveloppe urbaine constituée par l'urbanisation de la ville.

Ce potentiel constructible en zone U est à considérer comme un gisement, qui n'est pas mobilisable immédiatement dans sa totalité. En effet, l'urbanisation des terrains en dents creuses se fera à plus ou moins long terme en fonction de la dureté foncière de chacune d'elle. Les secteurs de renouvellement urbain et de densification spontanée demandent des montages d'opération d'aménagement plus complexe aussi bien du point de vue foncier, financier, juridique... 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).

Depuis l'approbation du PLU (2019), la production de logements sur la commune est de 97 (source Sit@del 2020-2024) soit près de 19 logements par an. Ces logements ont consommés 4,16 ha de la zone U et 2,5 ha des zones 1AU.

Après 5 années d'application il apparaît aujourd'hui que certains secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLU, et notamment certaines OAP en zones U ou AU, présentent des caractéristiques très contraignantes en termes de faisabilité opérationnelle (topographie, nombre de propriétaires, accessibilité..., qui empêchent l'implantation de projets résidentiels d'ampleur. C'est le cas par exemple en zone U des OAP 2-01 – Pierre Brossolette (0,39 ha mais une dizaine de propriétés différentes), OAP 2-02 Guy Ropars (localisation en bordure de RD et dont le seul accès possible est situé sur un fond de jardin privé. Des difficultés identiques existent en secteurs 1AU pour les OAP 3-03 Xavier Grall (la pente et l'humidité permanente a engendré l'abandon de plusieurs projet), l'OAP 3-02 route de Maël-Carhaix sur laquelle 3 projets ont également été abandonné pour des raisons de dureté foncière. Par ailleurs certains de ces secteurs sont situés en bordure d'urbanisation et ne sont donc pas, de ce fait, priorisées 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).

En septembre 2024, la commune de Carhaix a contacté tous les propriétaires de secteurs 1AUh sans résultat probant.

Au vu de ce qui précède, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas de proposer à court terme une offre de terrain à bâtir suffisante et abordable. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhc de l'allée des Peupliers contribuera à pallier ce manque afin de conserver la dynamique de constructions sur la commune.

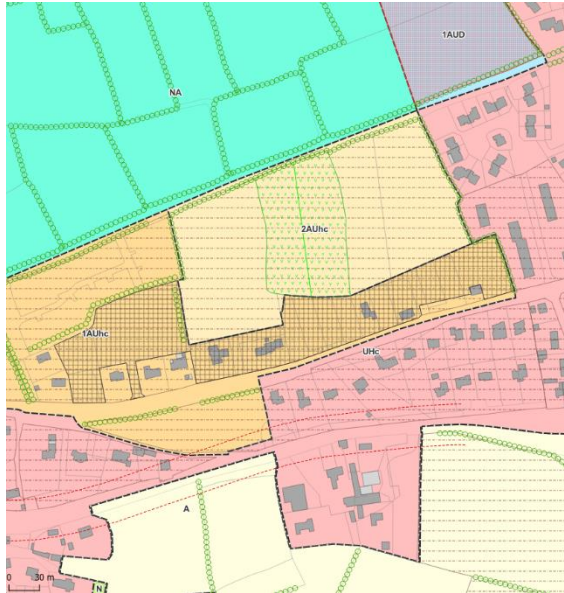
6.1.1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhc en second rideau de l'allée des peupliers et création d'une OAP

Ce premier objet de la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhc (environ 4 ha dont 3 ha aménageable) située, en second rideau, au nord de l'allée des Peupliers, afin de répondre aux besoins de la commune en matière d'accueil d'une population nouvelle. Ce secteur, situé en entrée Ouest de l'agglomération, à proximité de la D264 qui relie la N164 et la RD769 (axe Lorient-Roscoff), présente une forte attractivité qui s'est traduite par la réalisation d'opérations récentes.



Une réserve foncière inscrite au PLU de 2019

Afin de répondre à ses objectifs de développement, compte des secteurs 1AUh d'ores et déjà urbanisés ou en voie de l'être ou inopérant pour cause de rétention foncière ou de faisabilité opérationnelle, la commune de Carhaix souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUhc du PLU située en entrée Ouest de l'agglomération.



L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est cohérente avec le PADD du PLU. Elle permet la mise en place d'un projet global d'habitat mixte et diversifié.

Bien que son occupation actuelle soit agricole (culture et pâture), le secteur s'inscrit dans un îlot :

- Marqué par un contexte à dominante urbaine. Le site est artificialisé sur trois de ces franges (opérations en cours au Sud et à l'Ouest).
- Desservi par deux accès depuis l'allée des peupliers à usage résidentielle et dotée de tous les réseaux (électricité, téléphonie...). Il est précisé que le secteur est situé en zone d'assainissement collectif.
- Proche des équipements (environ 500 mètres de l'hôpital), d'un centre commercial (environ 300 mètres) et du centre-ville (environ 800 m) regroupant commerces, écoles collèges et lycée....

Le site d'implantation et ses abords

La zone 2AUhc se situe en entrée Ouest de la ville. L'îlot est imbriqué dans un espace artificialisé. Des quartiers pavillonnaires (réalisés ou en cours d'achèvement) bordent le site sur ses franges Ouest et Sud. À l'Est le site est délimité par un quartier pavillonnaire et d'immeubles collectifs datant de la fin des années 70.

Aucun bâtiment classé ou inscrit n'est situé dans un rayon de 500 m du site.

Le site est concerné par une zone de protection au titre de l'archéologie préventive.

Le site n'est concerné par aucun périmètre de réciprocité agricole.

Le secteur est situé hors du périmètre de protection du captage de Stanger.

La desserte : le site est desservi en deux points au Sud à partir de l'allée des Peupliers. Il est bordé sur sa frange Nord par la voie romaine à usage piétonne et de desserte des parcelles agricoles situées au Nord de cette dernière.

Les réseaux : les abords de cette zone sont pourvus de l'ensemble des réseaux indispensables à la viabilisation de ce secteur.

Éléments naturels et paysage

Le site est composé d'une parcelle cultivée (parcelle 72), d'une futaie (parcelle 4) et d'une prairie (parcelles 87 et 77). Il est délimité au Nord par l'ancienne voie romaine à usage piétons et de desserte des terres agricoles au Nord.

Conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Aulne, un inventaire des zones humides a été réalisé en 2015 par l'EPAGA. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur.

Des haies bocagères sont identifiées sur tout le pourtour du site à l'exception de la partie sud. Ces haies sont protégées au titre des éléments du paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme) tout comme le taillis boisé qui occupe la partie centrale de la zone 2AUhc. Ce taillis et les haies bocagères environnantes font partie de la trame verte et bleue communale.

Le site présente une légère déclivité vers le sud. Son urbanisation transformera inévitablement la perception paysagère du secteur. Celle-ci se faisant en continuité d'un tissu urbain et en arrière d'un front urbain, l'évolution paysagère restera toutefois limitée d'autant que les éléments bocagers protégés au PLU permettent d'assurer l'insertion paysagère de l'opération d'aménagement dans le grand paysage.

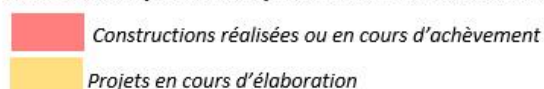
Les secteurs à proximité du site ne font l'objet d'aucune protection écologique (site Natura 2000, espace Naturel sensible, sites inscrit ou classé) ou d'inventaire nation (ZNIEFF de type 1 ou 2).

– **Articulation du secteur ouvert à l'urbanisation avec la zone urbaine existante.**

Le choix de la ville de Carhaix d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUhc est justifié d'une part en raison de la localisation de ce secteur situé en entrée d'agglomération, en « dent creuse » d'un secteur de développement urbain en cours (la quasi-totalité du foncier de l'Allée des Peupliers » classé 1AUh au PLU de 2019 est consommé ou fait l'objet d'opérations en cours.



Consommation foncière à ce jour des secteurs classés en 1AU de l'Allée des Peupliers.



Ce secteur présente une attractivité résidentielle en raison notamment de sa proximité avec la D264 permettant de rejoindre la N164 et la D769 (axe Lorient-Roscoff), des équipements publics (500 m de l'hôpital, entre 650 et 800 m des équipements scolaires et sportifs), des commerces (300 m d'un centre commercial, environ 800 m

du centre-ville commerçant et des services), d'un environnement calme et boisé et d'espace de promenade (ancienne voie romaine à usage des piétons),

– **Impact sur l'activité agricole limité**

Le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation est cultivé dans sa partie Ouest et à usage de prairie (chevaux) dans sa partie Est tandis que la partie centrale est occupée par un taillis boisé qui est protégé au PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.



Parcelle cultivée à l'Ouest



Taillis boisé au centre



Prairie pâturée à l'Est



Ancienne voie romaine à usage piétons au Nord de la zone



Haies bocagères préservées au PLU au titre de l'article L153-19 du CU



Le projet d'aménagement

Le projet correspond à un nouveau quartier d'habitat structurant en cohérence avec l'urbanisation existante. Cette opération d'habitat sous maîtrise d'ouvrage privée permettra la réalisation d'un minimum de 60 logements (densité de 20 logements à l'hectare en application du SCoT approuvé le 31 janvier 2025).

L'objectif inscrit dans l'OAP est d'assurer l'intégration du projet dans l'unité paysagère dans laquelle elle s'inscrit : préservation de la structure paysagère garantissant une lisière urbaine de qualité.

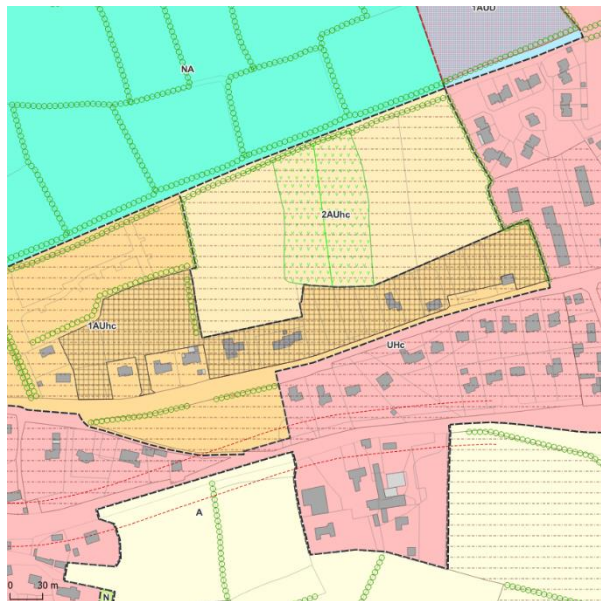
✚ Les modifications apportées aux pièces constitutives du PLU

– Le règlement graphique

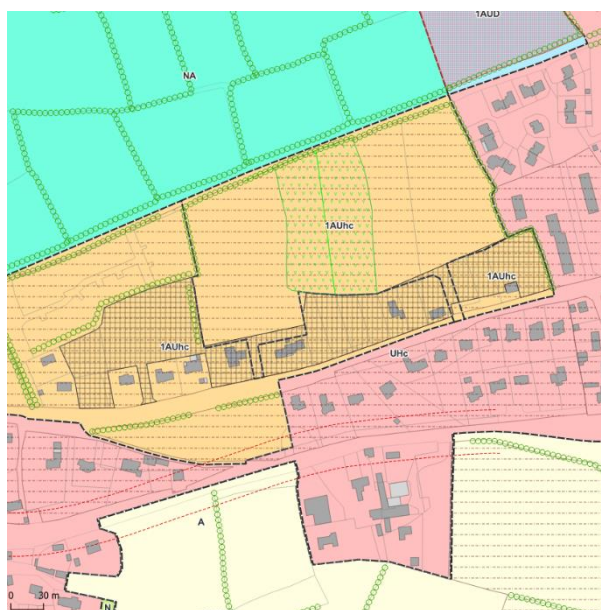
L'ouverture à l'urbanisation du secteur induit une modification du plan de zonage.

Le site est actuellement classé en zone 2AUhc. Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, la commune souhaite passer la totalité du site en zone 1AUhc tout en préservant le taillis boisé. Cette évolution modifie légèrement le périmètre de la zone pour intégrer les deux accès existants situés en zone 1AUhc depuis l'allée des Peupliers.

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



– **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhc justifie la création d'une nouvelle OAP sectorielle dénommée « Second rideau Allée des Peupliers».

Le secteur étant situé dans la poursuite de l'urbanisation en densification de la zone Ouest de l'agglomération, celle-ci devra présenter une certaine continuité avec les opérations réalisées ou en cours de réalisation. Ce site devra présenter une certaine cohérence afin de ne pas créer de rupture avec l'urbanisation existante tout en favorisant la mixité des formes urbaines.

L'ouverture à urbanisation de la zone 2AUhc vise à conforter un nouveau quartier résidentiel à usage d'habitat.


Le secteur ouvert à urbanisation est entouré de parcelles bâties ou en cours d'urbanisation sur ses franges Ouest-Est et Sud. Sa frange Nord est quant à elle bordée d'un chemin (ancienne voie romaine) à usage des piétons et desservant les parcelles agricoles située au Nord de ce chemin.

En raison de sa proximité directe avec un espace agricole, une attention particulière doit être portée sur les franges urbaines et rurales du site. Les haies bocagères périphériques et le taillis boisé situé en partie centrale du secteur participent à la transition paysagère entre les milieux urbanisés et agro-naturels. Les haies bocagères et le taillis boisés sont préservés au PLU opposable au titre de l'article L151- 23 Code de l'urbanisme.

Plusieurs mesures intégrées à l'OAP permettent la mise en valeur des continuités écologiques


- Les haies sont préservées
- Traversé par une voie à usage piétons et pour les secours, le taillis boisé est préservé et servira d'espace vert récréatif à l'ensemble du secteur.


L'accès au nouveau quartier d'habitation pour les véhicules motorisés se fera exclusivement depuis l'allée des Peupliers à partir de 2 accès existants. Des jonctions piétonnes.... permettront d'accéder aux quartiers d'habitat situés à l'Est et à l'Ouest ainsi qu'à l'ancienne voie romaine à usage piéton.


OAP second rideau Allée des Peuplier	
ZONAGE - SURFACE	Zone 2AUhc d'une surface de 4 ha dont 1 ha de taillis préservé au titre des éléments du paysage
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat
DENSITE	<ul style="list-style-type: none"> – La densité brute minimale est de 20 logements à l'hectare (application des densités du SCoT pour les opérations de plus de 2500 m²) soit un minimum de 60 logements – Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum de 12 logements sociaux.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES ET DESSERTE	<p>Desserte automobile : les accès se feront depuis l'Allée des Peupliers. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis ces accès.</p>  <p>Liaison douce : Des liaisons douces seront aménagées le long des haies bocagères pour rejoindre l'ancienne voie romaine</p>
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Afin de favoriser une bonne insertion du quartier dans le paysage, les talus bocagers existants devront être maintenus et entretenus tout comme le taillis boisé à travers lequel une voie carrossable à usage des secours pourra être aménagée. Les haies bocagères périphériques et le taillis boisé sont préservés au titre de l'article L.152-23 du Coe de l'urbanisme
RESEAUX	<p>Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire</p> <p>Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).</p>





Légende

 Limite secteur OAP à vocation d'habitat


 Accès à la zone depuis l'allée des Peupliers

 Talus bocager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

 Taillis boisé à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

 Ancienne voie romaine à usage piétons et de desserte des parcelles agricoles au Nord

 Voie carrossable à usage des secours et des piétons

 Maillage doux le long des haies bocagères pour rejoindre l'ancienne voie romaine

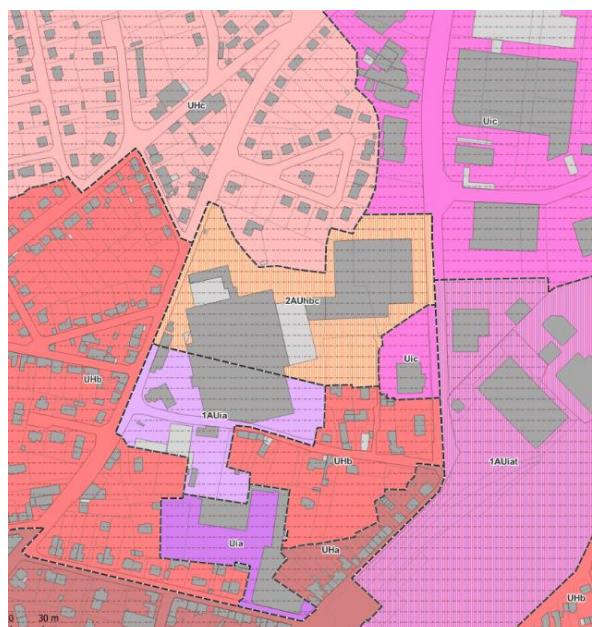
6.1.2 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhbc rue Allende (friche industrielle) et création d'une OAP sectorielle

Ce second objet de la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhbc (friche industrielle) située rue Salvador Allende, la modification de l'emprise de l'OAP 1AUia et la création d'une OAP sur la zone 1AUhbc créée par la présente modification. Une grande partie du secteur est classé en zone 2AUhc. Seule la partie sud du secteur est classé en zone 1AUia. Ce site de renouvellement urbain est ancré dans un tissu urbanisé comprenant plusieurs anciens bâtiments d'activité. Il est par ailleurs entouré par des quartiers résidentiels et des zones d'activités commerciales et tertiaires.



Une réserve foncière inscrite au PLU de 2019

Afin de répondre à ses objectifs de développement, compte tenu des secteurs 1AUh d'ores et déjà urbanisés ou en voie de l'être ou inopérants pour cause de rétention foncière, la commune de Carhaix souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUhc rue Salvador Allende située au sein de l'agglomération. 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 PADD du PLU. Elle permet la mise en place d'un projet global d'habitat mixte et diversifié.

Le site d'implantation et ses abords

Le site, aujourd'hui en friche, est occupé par d'anciens bâtiments d'activité 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).

Aucun bâtiment classé ou inscrit n'est situé dans un rayon de 500 m du site.

Le site est concerné par une zone de protection au titre de l'archéologie préventive.

Le secteur est situé hors du périmètre de protection du captage de Stanger.

La desserte : le site est desservi par la rue de Callac à l'ouest, au sud par la rue Raoul Lancien et à l'Est par la rue Salvador Allende. Il est précisé que le secteur est situé en zone d'assainissement collectif.

Les réseaux : les abords du site sont pourvus de l'ensemble des réseaux indispensables à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.

Éléments naturels et paysage : les secteurs à proximité du site ne font l'objet d'aucune protection écologique (site Natura 2000, espace Naturel sensible, sites inscrit ou classé) ou d'inventaire nation (ZNIEFF de type 1 ou 2).

– **Articulation du secteur ouvert à l'urbanisation avec la zone urbaine existante.**

Le choix de la ville de Carhaix d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUhbc est justifié car elle présente un potentiel de densification urbaine sans consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF). Sa localisation au sein de l'agglomération est propice à la création d'une opération mixte à proximité de la gare, d'équipements et d'axe structurant.

– **Le projet d'aménagement**

Le projet correspond à un nouveau quartier d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat structurant en cohérence avec l'urbanisation existante

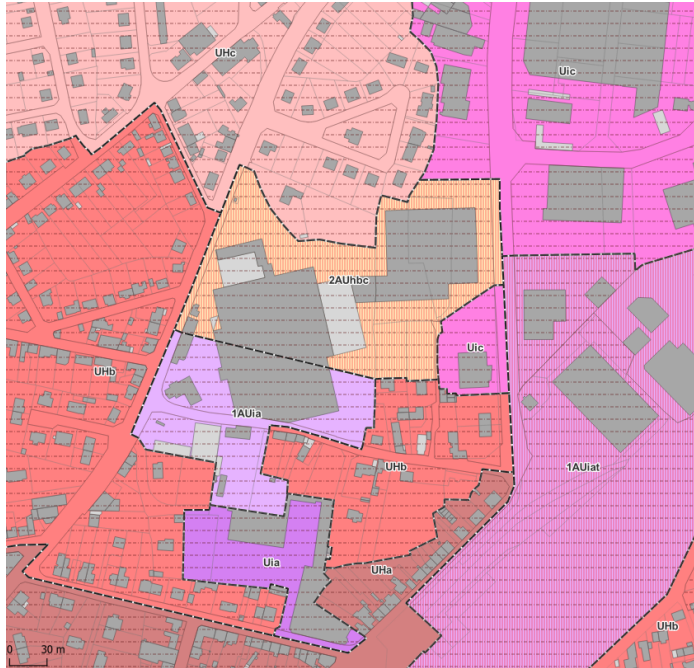
Les modifications apportées aux pièces constitutives du PLU

– **Le règlement graphique**

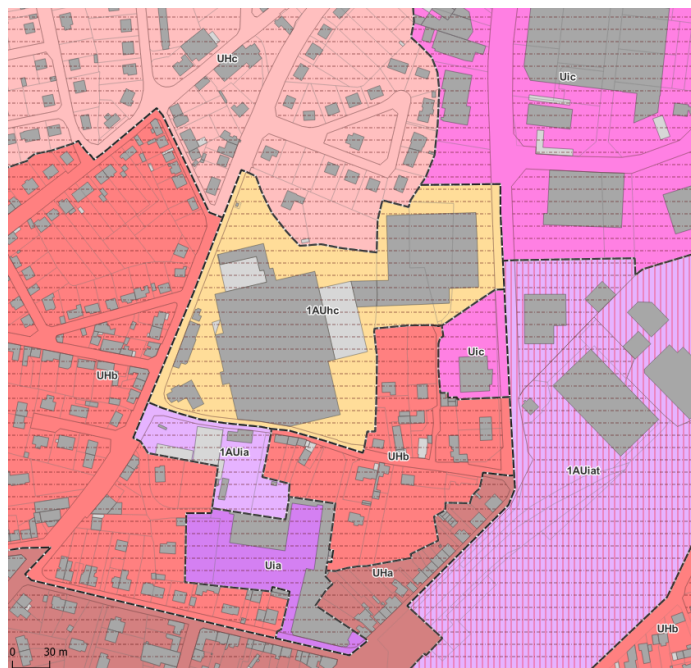
L'ouverture à l'urbanisation du secteur induit une modification du plan de zonage.

Le site est actuellement classé en zone 2AUhbc et 1AUia dans sa partie sud. Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, la commune souhaite passer la totalité du site en zone 1AUhbc (zone d'habitat et d'activité compatible avec l'habitat). Cette évolution modifie légèrement le périmètre de la zone pour intégrer la zone 1AUia et retirer du périmètre 2AUhc deux fonds de jardin de propriétés bâties situées en zone UHb.

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



– Les orientations d'aménagement et de programmation

❖ **Création d'une orientation d'aménagement dénommée 1AUhc rue Salvador Allende**

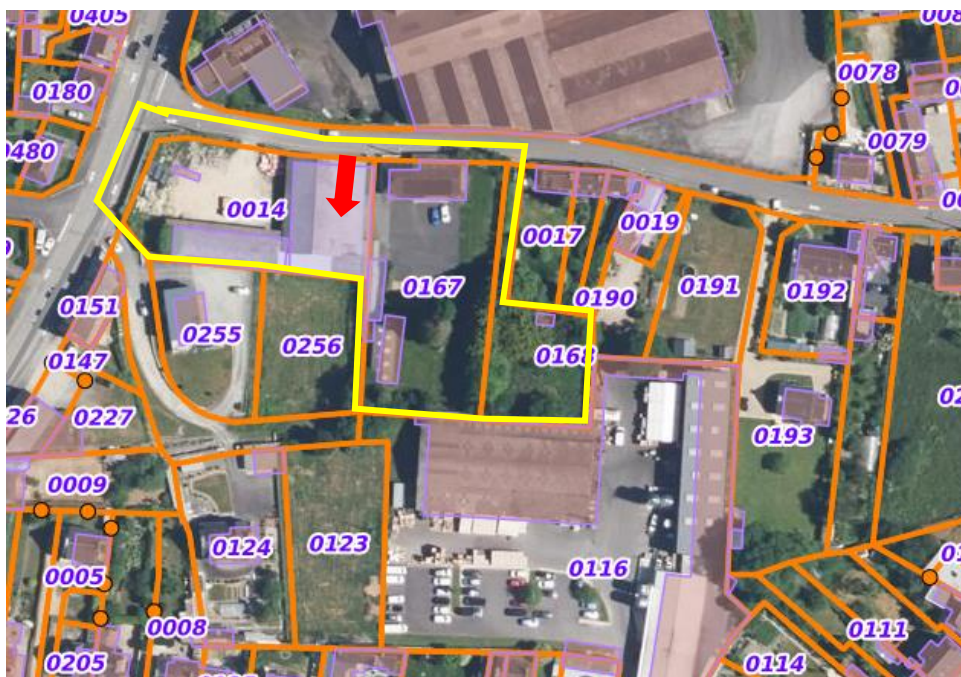
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhbc et la modification du périmètre justifie la création d'une nouvelle OAP sectorielle et la modification de l'OAP sectorielle 2-14 Rue du Colonel Raoul L'ancien.


La zone 1AUhbc vise à réaliser une opération de renouvellement urbain mixte (habitat et commerces ou services).

OAP 1AUhbc rue Salvador Allende	
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc d'une surface de 3,5 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
DENSITE	La densité brute minimale est de 20 logements à l'hectare (application des densités du SCoT pour les opérations de plus de 2500 m ²) soit un minimum de 70 logements Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum de 14 logements sociaux.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : les accès se feront depuis la rue de Callac à l'Ouest et la rue Allende à l'Est Liaison douce : Un maillage de liaisons douces assurera une perméabilité piétonne entre les rues de Callac et la rue Allende
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Prévoir la réalisation d'un espace végétalisé au sein de la zone afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).

❖ **Modification de l'OAP 2-14 Rue du Colonel Raoul L'ancien (modification en rouge dans le texte)****2-14 – Rue du Colonel Raoul Lancien**

ZONAGE - SURFACE	1AUia – 1,40 0,4 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité , à vocation d'activités économiques et artisanales.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public.
ACCES ET DESERTE	Desserte automobile : la desserte de chacune des zones (nord et Sud) de la zone sera assurée depuis la rue du Colonel Raoul Lancien.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).

**Légende**

 Limite secteur OAP à vocation d'activités

 Accès à la zone depuis la rue du Colonel Raoul Lancien (à titre indicatif)

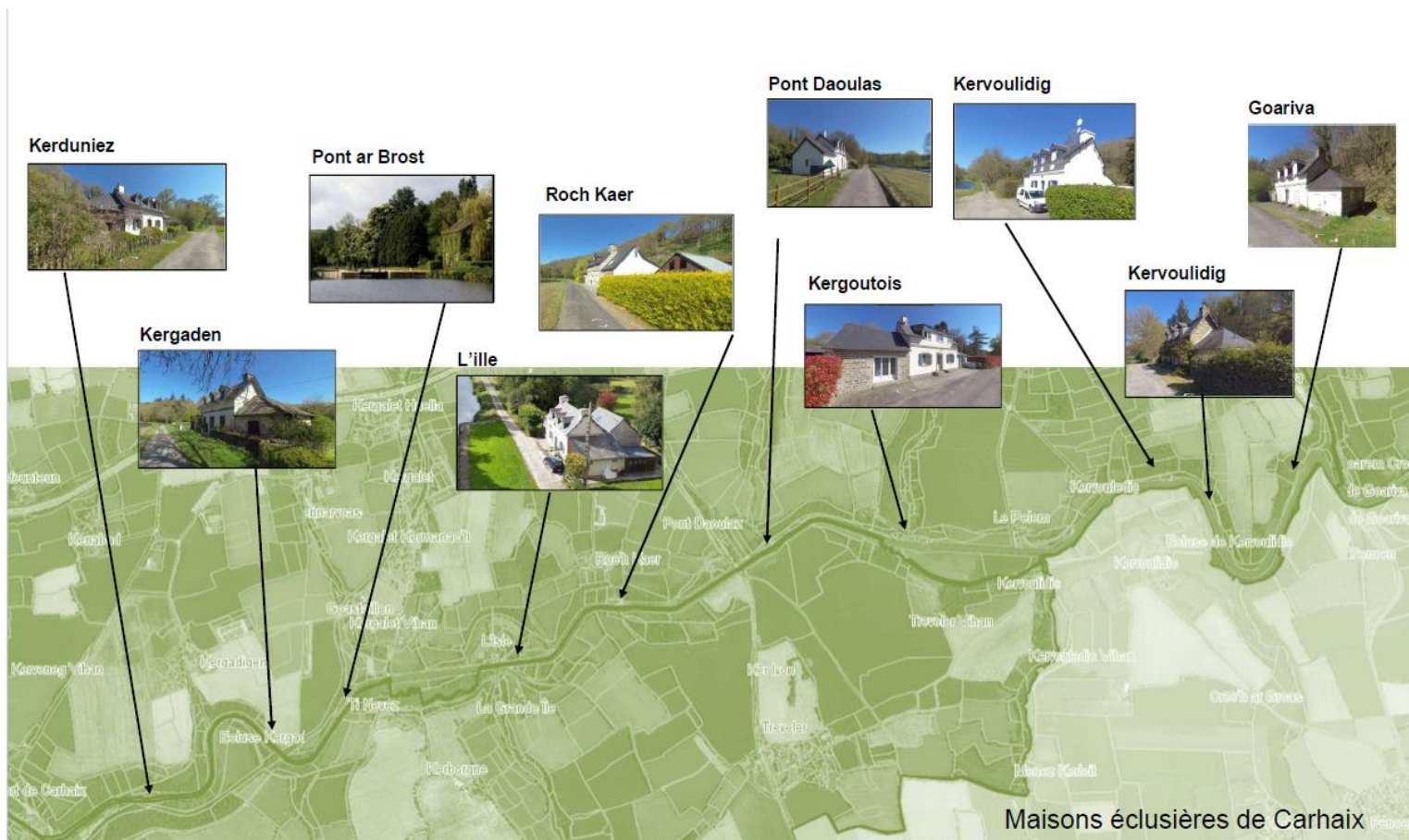
6.2 - AJOUT DE BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le PLU dans sa version de 2019 identifie 12 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination après avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS au titre du projet. Depuis l'approbation du PLU, la commune s'est interrogée sur le changement de destination des 10 maisons éclusières dans le cadre d'une mise en valeur du canal de Nantes à Brest et a par ailleurs souhaité donner une suite favorable à une demande individuelle qui respecte les règles que la commune s'était fixée pour leur détermination.

Les bâtiments supplémentaires identifiés répondent aux critères définis par la collectivité à savoir l'intérêt architectural et patrimonial, la superficie du bâtiment (supérieur à 50 m²) et son état de conservation (non en ruine), la desserte par les réseaux et l'environnement

Les maisons éclusières le long du canal de Nantes à Brest

Localisation et photographies des maisons éclusières



Extrait du règlement graphique matérialisant les maisons éclusières concernées



Roc'h Caer

Le bâtiment, situé dans le hameau de Roc'h Caer, est une ancienne grange attenante à une habitation. Ce bâtiment répond aux critères définis par la collectivité à savoir :

- Intérêt patrimonial (dépendances d'une ancienne ferme, maçonnerie en pierres)
- Présence de réseaux de capacité suffisante



Localisation




Extrait du règlement graphique matérialisant le bâtiment concerné



Photographie du bâtiment

6-4 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Des corrections sont nécessaires dans le rapport de présentation du PLU afin de prendre en compte la modification n°2 du PLU. Les éléments de rédactions en couleur rouge correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification.

 **Tableau des surfaces (p.267-268 du rapport de présentation)**

**Zonage du PLU approuvé en septembre
2014, suite à la modification n°4 - d'après SIG**

Zones	Ha	% de la superficie communale
UA	37,16	
UB	55,15	
UC	259,32	
UD	57,33	
Uia	72,37	
Uia1	8,68	
Uic	40,39	
Uis	5,25	
Uizn	21,22	
TOTAL U	556,87	21,57
1AUc	68,92	
1AUd	13,58	
1AUic	7,08	
1AUicp	2,06	
1AUizs	34,37	
1AUia	20,12	
1AUia1	4,66	
TOTAL 1AU	150,79	5,84
2AUc	17,97	
2AUic	4,87	
2AUia	11,15	
TOTAL 2AU	33,99	1,37
TOTAL AU	184,78	7,16

Zonage du PLU approuvé en octobre 2019

Zones	Nombre de zones	Ha	% de la superficie communale
UHa	2	37,56	
UHb	7	55,92	
UHc	18	246,05	
UD	11	66,50	
Uia	6	71,13	
Uiap	1	12,51	
Uic	10	35,94	
Uie	1	2,69	
Uis	1	5,37	
Uizn	1	21,56	
Uizs	1	50,27	
TOTAL U		605,49	23,31
1AUhc	11 -9	22,09 -14,25	
1AUD	3	9,48	
1AUDa	1	9,40	
1AUic	1	2,27	
1AUizs	1	8,58	
1AUia	3	6,12 7,12	
1AUiat	1	8,85	
1AUiam	1	21,35	
TOTAL 1AU	22 20	88,14 81,30	3,39 3,13
2AUhc	2 3	1,66 5,67	
2AUhbc	0 1	0 2,84	
2AUia	1	11,17	
TOTAL 2AU	3 5	12,83 19,67	0,49 0,76
TOTAL AU	25	100,97	3,89

Zones	Ha	% de la superficie communale
A, As1, As2	1 227,20	
TOTAL A	1 227,20	47,55
N, Ns1, Ns2	245,87	
NA	108,69	
NE, NEs2	12,42	
Nis	3,67	
NH	55,53	
NN	3,36	
NS, NSs1, NSs2, NSi	27,46	
NT	2,16	
NVs2	3,5	
Nzh, Nzhs1, Nzhs2	149,49	
TOTAL N	612,15	23,72
		2581 ha

Zones	Nombre de zones	Ha	% de la superficie communale
A	9	1 248,12	
As2	2	2,63	
TOTAL A		1 250,75	48,15
N	17	414,47	
NA	1	83,67	
NAL	3	49,15	
NE	3	2,31	
NEs1	1	0,54	
NEs2	1	7,38	
NEsi	1	1,06	
Nd	1	3,36	
Ni	3	2,09	
NL	4	6,49	
NN	4	3,18	
Ns1	1	33,33	
Ns2	3	23,22	
NT	1	2,18	
NVs2	1	3,55	
NVI	1	4,43	
TOTAL N		640,41	24,65
	Superficie totale		2584 ha

NB : la superficie totale de la commune a été calculée à partir du cadastre numérisé

VII. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R104-12 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles [L. 131-7](#) et [L. 131-8](#), lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article [L. 153-41](#) ou la rectification d'une erreur matérielle.

Le PLU de Carhaix-Plouguer approuvé en 2019 comporte une évaluation environnementale. Celle-ci a consisté à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires au cours de l'élaboration du projet. Elle prend en compte les effets prévisibles sur l'environnement du projet et justifie les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

En application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Carhaix a décidé de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale

7.1 INCIDENCES DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUHC EN SECOND RIDEAU DE L'ALLÉE DES PEUPLIERS

- SITUATION AU PLU

Ce secteur situé en entrée Ouest de l'agglomération, en second rideau de l'allée des Peupliers, présente une forte attractivité qui s'est traduite par la réalisation d'opérations récentes.

Bien que son occupation actuelle soit agricole (culture, pâture et taillis boisé), le secteur s'inscrit dans un îlot :

- Marqué par un contexte à dominante urbaine. Le site est artificialisé sur trois de ces franges (opérations en cours au Sud et à l'Ouest, quartier pavillonnaire et habitat collectif à l'Est) et s'inscrit en continuité avec la ville de Carhaix-Plouguer
- Desservi par deux accès depuis l'allée des peupliers à usage résidentielle et doté de tous les réseaux (électricité, téléphonie...). Il est précisé que le secteur est situé en zone d'assainissement collectif.
- Proche des équipements (environ 500 mètres de l'hôpital), d'un centre commercial (environ 300 mètres) et du centre-ville (environ 800 m) regroupant commerces, écoles collèges et lycée.... et des axes de circulation
- Proximité avec la D264 permettant de rejoindre la N164 et la D769 (axe Lorient-Roscoff)



- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La consommation d'espace

le projet consiste en l'aménagement de parcelles jusqu'à présent à usage agricole (pâture, culture et de taillis boisé). Le passage de la zone 2AUhc en zone 1AUhc n'implique la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du PLU. Toutefois, l'urbanisation du secteur entrainera la consommation de 3 ha de terres exploitées (culture et pâture). L'impact direct pour l'exploitation concernée sera donc une réduction de sa SAU. La situation de l'agriculture est clarifiée de longue date dans la mesure où le site fait l'objet d'un classement au PLU en vigueur en zone 2AUhc. L'agriculture y est donc maintenue à titre provisoire, en attente de l'urbanisation.

Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre du PLU « alurisé ». Elle s'inscrit donc dans un projet qui respecte une logique de réduction de la consommation d'espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain.

La parcelle boisée située dans l'emprise de la zone 2AUhc est préservée au PLU au titre de l'article L.151-23. L'aménagement du site composera avec ce taillis qui pourra être traversé par une voie carrossable à usage des secours et des piétons.

Prise en compte de la santé

Parmi les déterminants de santé environnementale, une vigilance particulière est portée sur les questions de nuisances sonores et de la qualité de l'air.

Aucune atteinte majeure relative au bruit ne devrait être constatée. En effet, le site ouvert à l'urbanisation accueillera uniquement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Le règlement interdit en outre l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter. Le site se situe en dehors des bandes d'isolement acoustique le long de la RN164, RN 2164 et de la RD769.

Les autres impacts potentiels sur la santé sont ceux liés à une éventuellement augmentation de la pollution engendrée par la circulation automobile et le chauffage des locaux. La localisation de ce secteur dans la continuité immédiate de l'agglomération et accessible par des liaisons douces permet d'envisager la limitation de l'usage des véhicules. Aucune atteinte majeure à la qualité de l'air ne devrait être constatée.

Compte tenu de sa localisation, de sa nature, de sa faible importance et du maintien du taillis boisé, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhc n'a pas d'impact significatif sur le changement climatique et la qualité de l'air.

L'eau et les milieux aquatiques

La connaissance via les inventaires communaux et la cartographie de la trame bleue dans le PLU favorise la protection des cours d'eau et zones humides et le maintien de la qualité des eaux sur les bassins versants concernés. Le secteur 1AUhc en continuité de l'agglomération est éloigné des cours d'eau et zones humides ainsi que du périmètre de protection de la prise d'eau de Stanger.

Prise en compte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Eaux usées

Les incidences sur cette thématique doivent être appréhendées à l'échelle du PLU dans son ensemble. Dans le cadre de son élaboration, la révision du zonage eaux usées a été réalisée sur l'ensemble du territoire. Les zones destinées à l'urbanisation sont en adéquation avec les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif. Il est précisé que la station d'épuration mixte (eaux résiduaires domestiques et industrielles) de Carhaix, dispose d'une capacité théorique de 100 000 eq-hab. Le zonage d'assainissement des eaux usées a fait l'objet d'une évaluation environnementale en septembre 2018. L'évaluation environnementale figure aux annexes du PLU approuvé.

Eaux pluviales

La commune a également réalisé un zonage d'assainissement eaux pluviales dans le but de palier les dysfonctionnements préexistants à la révision du PLU et prévoit les aménagements nécessaires résultant de la création de nouvelles zones à urbaniser.

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation sont situées sur des bassins versants se rejetant directement ou indirectement dans l'Hyères.

Les principales incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur l'hydrologie sont liées à l'augmentation des surfaces imperméables sous l'emprise de l'urbanisation entraînant l'augmentation des volumes des rejets d'eaux pluviales.

Les prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales pour les zones AU sont les suivantes :

- *« L'urbanisation des nouvelles zones portées au PLU (même celles inférieures à 1 ha) devra être accompagnée de la mise en place de mesures compensatoires (objectif de neutralité des nouveaux aménagements vis-à-vis du milieu récepteur)*
- *Le principe de débit de fuite de 3L/s /ha est appliqué à toute nouvelle opération. Quel que soit le mode de régulation retenu (bassin de régulation, noues, rétention à la parcelle, infiltration...), ce débit de fuite doit être respecté à l'exutoire de la zone concernée.*
- *D'autres solutions pourront être mise en œuvre lors des projets d'urbanisation (autre technique de régulation par noues, stockage à la parcelle...). Si celles-ci étaient retenues par l'aménageur, une description technique devra expliciter et justifier le dimensionnement retenu et le débit de fuite mentionné devra dans tous les cas être respecté » (extrait de l'évaluation environnementale du zonage eaux pluviales)*

Par ailleurs, le règlement écrit du PLU dispose que « ... les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) devront prioritairement être gérées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté aux types de rejets envisagés « quantité et qualité », par ordre de priorité :

- *Par infiltration en fonction de l'aptitude des sols (puis déversement dans le réseau existant)*
- *Par régulation (puis déversement dans le réseau existant)*
- *Si aucune autre solution n'est techniquement possible, il sera autorisé un rejet direct dans le réseau existant.*

Les dispositions générales des OAP posent les principes suivant en matière de gestion des eaux pluviales :

- *Privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluies*
- *Mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics afin de limiter le ruissellement des eaux*
- *Pour l'ensemble des secteurs soumis à une OAP, l'objectif sera de retenir et de traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée*

Aujourd'hui la commune n'est soumise à aucune problématique en termes de gestion de la ressource en eau et la modification du Plu tel qu'elle est présentée ne semble pas porter d'impacts négatifs supplémentaires. Il faudra cependant veiller à limiter l'imperméabilisation du sol, pour ne pas trop augmenter la prise en charge par le réseau d'eau de pluie.

Espaces naturels, trame verte et bleue et espaces de biodiversités

Le projet consiste en l'aménagement de parcelles jusqu'à présent à usage agricole et de taillis. Les effets de l'aménagement porteront en premier lieu sur la végétation existante, et par voie de conséquence, sur la faune associée. Cependant cette modification porte uniquement sur les emprises utilisées par l'agriculture (culture et pâture) qui sont les plus pauvres du point de vue de la flore. En effet, les haies bocagères entourant le site et le taillis boisés sont préservés au PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Leur maintien permet de ne pas impacter les continuités écologiques du secteur.

À noter que le territoire communal n'abrite pas d'espaces qui font l'objet d'une protection réglementaire de type site Natura 2000, site classé ou site inscrit. Il n'impacte pas la ZNIEFF « Canal de Nantes à Brest de part et d'autre du Port de Carhaix ».

Les investigations menées n'ont pas mis en évidence d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire dans l'emprise de l'OAP.

Le paysage et le patrimoine bâti

Le paysage du site sera modifié puisque les parcelles agricoles seront remplacées par une zone aménagée par contre le caractère boisé de la partie centrale du site sera préservée. Le projet aura un impact limité sur les perceptions de la frange urbaine compte tenu de son emboîtement dans un tissu d'ores-et-déjà urbanisé. Par ailleurs, l'intégration du futur projet d'aménagement est déjà prévue puisque les haies bocagères et le taillis boisés sont protégés au règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ainsi que dans l'OAP.

À noter que la zone n'est pas intégrée au périmètre de protection des monuments historiques de la commune. Le site est localisé sur une zone de présomption archéologique.

Les risques naturels et technologiques / Les nuisances

7.2 INCIDENCES DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUHBC DE LA RUE ALLENDE

- Situation au PLU

Ce site de renouvellement urbain est ancré dans un tissu urbanisé comprenant plusieurs anciens bâtiments d'activité. Il est par ailleurs entouré par des quartiers résidentiels et des zones d'activités commerciales et tertiaires.



- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La consommation d'espace :

Le site de projet s'installe sur l'emprise d'une friche industrielle comportant des bâtiments vacants. Le choix d'opérer un renouvellement urbain sur la friche industrielle afin d'accueillir de nouveaux logements et activités compatibles en centralité, proche des commerces et services, répond à l'objectif national de réduction de la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. L'urbanisation de ce site n'entraîne donc pas de consommation de surface agricole et va redonner un usage à cet espace délaissé. C'est par conséquent une zone à privilégier pour l'urbanisation afin de limiter l'extension sur des terres agricoles ou le mitage des espaces ruraux.

Prise en compte de la santé

Parmi les déterminants de santé environnementale, une vigilance particulière est portée sur les questions de nuisances sonores et de la qualité de l'air.

Aucune atteinte majeure relative au bruit ne devrait être constatée. En effet, le site ouvert à l'urbanisation accueillera uniquement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Le règlement interdit en outre l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.

Les autres impacts potentiels sur la santé sont ceux liés à une éventuelle augmentation de la pollution engendrée par la circulation automobile et le chauffage des locaux. Les modes de construction émergents vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES. La tendance des nouvelles constructions qu'implique l'objectif de densifier l'urbanisation conduit à construire des logements plus économes en énergie.

Afin d'inciter à réduire l'usage de la voiture, l'OAP prévoit de mailler cet espace de liaisons douces pour le rendre perméable à l'ensemble du quartier.

L'eau et les milieux aquatiques

Le PLU a pris en compte l'ensemble des cours d'eau et des zones humides inventoriées sur la commune par un classement en zones N et une trame zone humide. Ces zones sont soumises à des dispositions réglementaires particulières, de manière à préserver ces ensembles naturels d'intérêt écologique. En outre, le projet de PLU prévoit de manière systématique des zones tampon à l'interface entre les cours d'eau et les secteurs de développement urbain, de manière à éviter une pollution des cours d'eau.

Aucune zone humide identifiée dans le cadre de l'inventaire communal n'est concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Prise en compte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Eaux usées

Les incidences sur cette thématique doivent être appréhendées à l'échelle du PLU dans son ensemble. Dans le cadre de son élaboration, la révision du zonage eaux usées a été réalisée sur l'ensemble du territoire. Les zones destinées à l'urbanisation sont en adéquation avec les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif. Il est précisé que la station d'épuration mixte (eaux résiduaires domestiques et industrielles) de Carhaix, dispose d'une capacité théorique de 100 000 eq-hab. Le zonage d'assainissement des eaux usées a fait l'objet d'une

évaluation environnementale en septembre 2018. L'évaluation environnementale figure aux annexes du PLU approuvé.

Eaux pluviales

La commune a réalisé un zonage d'assainissement eaux pluviales dans le but de palier les dysfonctionnements préexistants à la révision du PLU et prévoit les aménagements nécessaires résultant de la création de nouvelles zones à urbaniser.

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation sont situées sur des bassins versants se rejetant directement ou indirectement dans l'Hyères.

Le renouvellement urbain engendra potentiellement l'augmentation des rejets vers les milieux récepteurs.

Le périmètre de renouvellement urbain étant déjà artificialisé, les surfaces imperméables qu'elles soient générées par les constructions ou par les infrastructures et réseaux, ne devraient pas augmenter de façon significative les surfaces imperméabilisées voire même les réduire pour tenir compte des prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales pour les zones AU rappelés ci-après :

- *« L'urbanisation des nouvelles zones portées au PLU (même celles inférieures à 1 ha) devra être accompagnée de la mise en place de mesures compensatoires (objectif de neutralité des nouveaux aménagements vis-à-vis du milieu récepteur)*
- *Le principe de débit de fuite de 3L/s /ha est appliqué à toute nouvelle opération. Quel que soit le mode de régulation retenu (bassin de régulation, noues, rétention à la parcelle, infiltration...), ce débit de fuite doit être respecté à l'exutoire de la zone concernée.*
- *D'autres solutions pourront être mise en œuvre lors des projets d'urbanisation (autre technique de régulation par noues, stockage à la parcelle...). Si celles-ci étaient retenues par l'aménageur, une description technique devra expliciter et justifier le dimensionnement retenu et le débit de fuite mentionné devra dans tous les cas être respecté » (extrait de l'évaluation environnementale du zonage eaux pluviales)*

Par ailleurs, le règlement écrit du PLU dispose que « ... les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) devront prioritairement être gérées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté aux types de rejets envisagés « quantité et qualité », par ordre de priorité :

- *Par infiltration en fonction de l'aptitude des sols (puis déversement dans le réseau existant)*
- *Par régulation (puis déversement dans le réseau existant)*
- *Si aucune autre solution n'est techniquement possible, il sera autorisé un rejet direct dans le réseau existant.*

D'autre part, les dispositions générales des OAP posent les principes suivant en matière de gestion des eaux pluviales :

- *Privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluies*
- *Mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics afin de limiter le ruissellement des eaux*
- *Pour l'ensemble des secteurs soumis à une OAP, l'objectif sera de retenir et de traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée*

Espaces naturels, trame verte et bleue et espaces de biodiversités

Le secteur de renouvellement urbain est situé sur des terrains déjà occupés par des bâtiments. Le développement de l'urbanisation sera donc restreint à des terrains situés hors des habitats d'intérêt écologique significatifs.

Le site de la friche urbaine objet de la présente modification, n'est pas situé dans l'emprise d'un périmètre d'identification, de protection ou de gestion d'espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Site classé et inscrit, Natura 2000).

Le paysage et le patrimoine bâti

L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec les formes urbaines existantes à proximité, et tiendra compte de la topographie de ce secteur.

Risques, nuisances et pollutions

Parmi les secteurs identifiés comme potentiellement urbanisable à vocation d'habitat, la zone 2AUHbc que la présente procédure ouvre à l'urbanisation se trouve à moins de 100 m de sites répertoriés comme ICPE.

La zone 1AUia de part et d'autre de la rue du Colonel Raoul est concerné par un site répertorié BASIAS. En application de l'article L125-6 du code de l'environnement, tout changement d'usage d'un site identifié comme secteur d'information sur les sols comprenant les terrains ou la connaissance de la pollution des sols est avérée, nécessiter la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

L'opération de renouvellement urbain justifiera donc une dépollution du site compte tenu de son usage passé.

7.3 L'AJOUT DE BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

La possibilité de changer de destination de bâtiment présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial est par jugée positive puisqu'elle participe à l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN).