



CARHAIX – PLOUGUER

PLU arrêté le 26 novembre 2018

PLU approuvé le 21 octobre 2019

PLU rendu exécutoire le 28 novembre 2023

Modification n°1 du PLU approuvée le 20 mars 2023

Modification n°2 du PLU approuvée le 13 octobre 2025

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sommaire

Préambule.....	4
Le contexte règlementaire	4
Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	5

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	6
---	---

A1. UN TERRITOIRE MARQUE PAR L'AGRICULTURE	6
A1.1. Des paysages agricoles très représentés en secteur rural	6
A2. DES PAYSAGES NATURELS QUI COMPLETENT LE PAYSAGE RURAL	7
A2.1. Les vallées de l'Hyères et le canal de Nantes à Brest, des sites marquants dans le paysage carhaisien	7
A2.2. Des espaces naturels à préserver ou à valoriser	7
A3. UNE GESTION DES RESSOURCES DU TERRITOIRE	8
A3.1 La ressource en eau.....	8
A3.2 La ressource en terres agricoles.....	9
A3.3 La qualité de l'air et la lutte contre les gaz à effet de serre : favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie	9
A4. DES PAYSAGES URBAINS VARIES	11
A4.1. Une richesse du patrimoine architectural et urbain de la ville	11

AFFIRMER LA POSITION DE POLE URBAIN STRUCTURANT A L'ECHELLE DU CENTRE BRETAGNE	12
---	----

B. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME, D'AMENAGEMENT, D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT	12
---	----

B1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE STIMULEE PAR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT.....	12
B1.1. Une croissance démographique à dynamiser pour atteindre une enveloppe de population située aux alentours de 7 600 habitants dans 10 ans	12
B2. UN DEVELOPPEMENT URBAIN ENCADRE	13
B2.1. Un pôle central d'urbanisation : la ville	13

B2.2. Limiter l'utilisation du potentiel foncier en secteur rural	14
B2.3. Accompagner le développement urbain d'une logique d'équipement	15
VERS UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RAYONNANT	16
C. ... LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	16
C1. UN POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE CENTRAL QUI DOIT ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RAYONNANT	16
C1.1. Profiter de structures économiques « moteur » pour asseoir l'attractivité économique industrielle et artisanale du territoire	16
C1.2. Accompagner le développement économique par des actions valorisantes	17
C2. UNE ECONOMIE IMPORTANTE : L'ACTIVITE AGRICOLE	18
C3. UNE OFFRE DE SERVICE ET COMMERCIALE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION.....	18
C3.1. Structurer l'accueil des activités commerciales et des services entre le centre-ville et la périphérie	18
C3.2. Pôle de la gare – un espace à valoriser	18
C4. LES LOISIRS, SUPPORTS D'UNE ECONOMIE DYNAMIQUE.....	19
C4.1. Tourisme vert	19
C4.2. Des pôles de loisirs à préserver.....	19
LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	20
D1. UNE MEILLEURE ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE.....	20
LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	22
E1. EN TERMES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	22
E2. EN TERMES D'EQUIPEMENTS	23
E3. EN TERMES D'HABITAT.....	24

Préambule

Par délibération du 16 décembre 2013, la commune de CARHAIX-PLOUGUER a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

En effet, la commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis septembre 2008. Toutefois, les réglementations ont évolué et le Plan Local d'Urbanisme doit se mettre en conformité avec les différentes lois entrées en vigueur après cette date, notamment la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle (2009 et 2010), la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (2010), la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (2014), Loi d'avenir pour l'agriculture, l'Alimentation et la Forêt (2014), etc...

A cela s'ajoute le projet politique de la collectivité qui vise à développer le territoire.

La commune estime que la politique publique d'aménagement du territoire est limitée par l'absence de planification d'ensemble à l'échelle de Poher Communauté, c'est pourquoi elle est favorable à l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de l'intercommunalité. Le conseil municipal de Carhaix a pris une délibération dans ce sens le 20 mars 2017.

Le contexte réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**, retenues pour l'ensemble de la commune.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme

Art. L.151-5 du Code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1°- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2°- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le P.A.D.D est au cœur du projet politique de la commune

Il exprime le projet politique pour les 10 prochaines années. Cette échelle de temps correspond à la durée de vie moyenne d'un Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet est une réponse aux besoins relevés dans le diagnostic et il ne doit pas compromettre ceux des générations futures. Il définit les orientations stratégiques d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme s'appuient sur une politique générale de la ville de CARHAIX-PLOUGUER qui vise à :

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

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune de CARHAIX-PLOUGUER présente un territoire marqué dans ses paysages par l'agriculture, les pôles urbains et les espaces naturels en particulier le Canal de Nantes à Brest et la vallée de l'Hyères.

Au-delà, les paysages naturels et agricoles marquent le territoire parsemé parfois de quelques unités urbaines d'ensemble (hameaux, villages) ou ponctuelles (habitat dispersé).

Cette structure de paysage est le résultat de la géologie, de la topographie, du climat et de l'action humaine. Elle concourt à la qualité de vie des habitants, mais aussi aux échanges écologiques.

Il importe de maintenir et/ou réhabiliter les grands corridors écologiques, garants de la conservation de la richesse faunistique et floristique. Ces paysages s'appuient à la fois sur des espaces naturels mais également sur des espaces utilisés par l'homme (espace agricole, jardin, parcs).

A1. UN TERRITOIRE MARQUE PAR L'AGRICULTURE

Au-delà de la fonction économique d'exploitation des sols (chap. C2), le secteur rural est un support d'espaces naturels variés qui engendrent divers paysages, en fonction de leur utilisation ou non. Aussi trouve-t-on des parcelles rurales à vocation forestière ou agricole encadrées par le bocage comme des espaces de friche où la végétation se développe spontanément par strates (du stade arbustif au stade arboré).

A1.1. Des paysages agricoles très représentés en secteur rural

Le paysage rural : un paysage majoritairement agricole

Le paysage rural correspond essentiellement à un espace de production agricole ou plus ponctuellement forestier (boisement de Moulin Meur).

Des éléments marquent le paysage. Le paysage agricole se restructure au fil du temps. Il évolue progressivement d'un espace de production, vers un espace paysager. Les différents acteurs ont compris le rôle des différents éléments du paysage dans leur activité économique.



Ce paysage rural est le résultat d'un paysage agricole combiné à une composition d'ensemble d'objets physiques (maisons, arbres, routes, reliefs, cours d'eau, chemins, ...) s'y intégrant. Cet espace n'est pas figé, il se transforme en prenant en compte ces différents éléments.

Les orientations consistent à :

- 1. Veiller au respect du paysage agricole.**
- 2. Valoriser cet espace qui est également garant de continuité écologique.**
- 3. Eviter une dégradation de ce paysage rural.**

A2. DES PAYSAGES NATURELS QUI COMPLETENT LE PAYSAGE RURAL

Les espaces naturels s'inscrivent clairement dans le paysage rural, à la fois par des entités ponctuelles ou linéaires, mais également par des espaces plus vastes (de type vallons, boisements...). Ces différents éléments constituent des espaces végétalisés préservés qui par leur verticalité (car bien souvent arborés), induisent une rupture dans le paysage agricole.

Les ruptures sont également consécutives d'une topographie qui en certains endroits devient plus accentuée, chahutée et où la végétation s'installe spontanément (vallée de l'Hyères, canal de Nantes à Brest et affluents).

Des continuités naturelles franches – support de continuités écologiques

Au-delà de la fonction touristique pour le canal de Nantes à Brest et dans une moindre mesure la vallée de l'Hyères depuis Moulin Meur (cf. Chap.B.4.1), la fonction écologique de ces sites domine.

A2.1. Les vallées de l'Hyères et du canal de Nantes à Brest, des sites marquants dans le paysage carhaisien

Ces deux vallons marquent les limites communales et apportent une part végétale forte dans le paysage. Ils s'immiscent directement ou par le biais d'affluents jusqu'aux portes de la ville (Petit Carhaix, Boulevard Jean Moulin par le biais de la rivière de la Magdeleine,...).

L'urbanisation projetée devra composer avec ces espaces naturels qui deviendront dans la ville des éléments d'accompagnement de l'urbanisation, des coulées vertes.

Les orientations visent à :

- 1. Préserver ces espaces en secteur rural en assurant leur entretien et le maintien de leur fonction.**
- 2. Composer avec leurs affluents en milieu urbain dans le cadre d'une urbanisation afin d'éviter des ruptures écologiques.**
- 3. Valoriser ces espaces par un entretien régulier en apportant dès que cela est possible un aspect pédagogique sur l'intérêt de ces espaces dans le territoire.**

A2.2. Des espaces naturels à préserver ou à valoriser

Plus ponctuellement, en complément des plus grands espaces de vallées, des éléments ponctuels accompagnent le paysage urbain ou naturel.

Les zones humides représentent plus de 3 % du territoire communal. Elles sont importantes pour la régulation de la qualité de l'eau, la gestion des débits et la préservation de la biodiversité. Les éléments du bocage couvrent plus de 185 000 ml et jouent également un rôle dans le cycle de l'eau, le maintien d'une grande biodiversité ainsi que dans la qualité du paysage.

Les orientations consistent à :

- 1. Définir des mesures adaptées aux zones humides de manière à préserver la fonction écologique de ces espaces.**
- 2. Préserver et compléter la trame bocagère. Les éléments les plus significatifs de cette maille bocagère seront repérés sur des critères paysagers, écologiques, ou d'usage. C'est le maintien et la réhabilitation de cette trame qui sont visés. L'enjeu dépasse le caractère de continuité écologique et de cadre de vie, il en va de la reconquête de la qualité de l'eau, mais également du maintien d'un système écologique de qualité.**
- 3. Conserver et accentuer la trame végétale de la ville. L'urbanisation de l'agglomération se conjugue avec un accompagnement d'espace public ou non, à caractère naturel (jardin, espace de jeux, place, cheminement doux). Cette trame végétale est à conserver au sein de l'existant, mais également à prévoir dans les développements futurs. Le développement de l'agglomération doit s'accompagner d'espaces naturels urbains où pourront être mises en valeur les entités naturelles marquantes (zones humides) et souvent délaissées. Un parc urbain pourrait voir le jour au sud du boulevard Jean Moulin (en appui d'une vaste zone humide), espace de transition entre la ville et l'espace économique. Le respect de la biodiversité en milieu urbain permettra de maintenir un équilibre entre le végétal et le bâti.**
- 4. Classer les boisements les plus significatifs. Des entités boisées de tailles diverses et de compositions variées se dispersent sur le territoire. Certains boisements se distinguent par leur caractère patrimonial, d'autres, par leur caractère paysager ou leur intérêt écologique et de continuité entre territoires. Il s'agit d'assurer le maintien de ces éléments les plus significatifs.**

A3. UNE GESTION DES RESSOURCES DU TERRITOIRE

A3.1 La ressource en eau

La gestion de la ressource en eau s'effectue à la fois par la régulation de la quantité de l'eau, mais également par la reconquête de sa qualité.

Les orientations consistent :

- 1. Quantitativement**
 - **à prévoir la récupération des eaux pluviales, afin de diluer dans le temps les rejets aux milieux récepteurs et éviter des points noirs d'accumulation des eaux.**
 - **à maîtriser l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de dispositifs adaptés : revêtements de sols perméables, usage de noues pour les eaux**

pluviales, préservation des talus existants, reconstitution de talus, préservation des zones humides...

2. Qualitativement

- à proposer des terrains situés dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif ou des terrains présentant des sols aptes à recevoir un assainissement autonome, afin de réduire les impacts sur le milieu récepteur.

A3.2 La ressource en terres agricoles

Le mitage de l'habitat dans l'espace rural constitue l'élément majeur de la consommation de terres agricoles.

Il s'agit de ménager l'espace agricole, son économie et d'éviter le morcellement du territoire agricole tout en composant avec une économie plus large, génératrice d'emplois et de gain de nouvelle population.

Les orientations de cette gestion économe conduisent à :

- 1. L'étude des opportunités de densification du tissu urbain,**
- 2. La reprise de bâti ancien de caractère, dès que cela reste possible vis-à-vis de l'activité agricole, afin d'éviter la construction neuve, consommatrice d'espace,**
- 3. L'encadrement du développement urbain en milieu rural,**
- 4. L'urbanisation prioritairement au sein de l'agglomération ou en appui de celle-ci.**

A3.3 La qualité de l'air et la lutte contre les gaz à effet de serre : favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie

A l'échelle de l'intercommunalité des projets sont en cours pour mettre en place une reconquête de l'autonomie énergétique du territoire qui repose sur deux piliers :

- la maîtrise des consommations,
- la production locale d'une partie de l'énergie consommée sur le territoire (programme Hanter Kant).

Ainsi, un réseau de chaleur relie l'usine d'incinération de Kervoasdoué au pôle industriel laitier de Kergorvo. La vapeur produite est issue du traitement des déchets de l'usine d'incinération.

Il existe également une chaudière bois qui alimente en chauffage la piscine Plijadour à Kerampuilh.

Au regard de la problématique de maîtrise de l'énergie, de l'utilisation des énergies renouvelables, les démarches volontaristes sont à considérer, la collectivité comme l'intercommunalité œuvrent dans ce sens. C'est plus localement (à l'échelle du particulier) que cette démarche doit être assimilée.

A l'échelle de la commune, il est évident que le citoyen ne peut s'affranchir de la voiture dans ces déplacements dès lors qu'ils se situent à une certaine distance du pôle urbain que représente l'agglomération.

Toutefois, la collectivité souhaite poursuivre des actions intra urbaines pour réduire ces utilisations ou mettre en avant des modes de déplacements moins consommateurs d'énergie, et diversifier les sources d'énergie alternatives pour les véhicules.

Les orientations visent à :

- 1. Conforter le pôle énergie de Kervoazou (réseau de chaleur valorisant l'énergie de l'usine d'incinération, ...).**
- 2. Poursuivre les réflexions en cours pour développer différents systèmes de production d'énergie par valorisation et pour la création de nouveaux réseaux d'énergie ou de chaleur.**
- 3. Développer le réseau de cheminement doux reliant les quartiers d'habitat aux zones de services, d'activité, d'équipements et de commerces de la commune.**
Un réseau de circulation douce existe dans l'agglomération et permet de relier les différents équipements et zones d'habitat entre eux.
Ce maillage est à mettre en place sur les nouvelles opérations en se raccordant à l'existant et en allant vers l'extérieur de la ville. Il s'agit d'offrir des opportunités de déplacements supplémentaires dans et en dehors de la ville.
- 4. Développer des modes de transport alternatif du type « Hep Le Bus » (service gratuit de transport à la demande) ou « Poher-Plage » (dispositif de navettes d'autocars à destination des plages de la région).**
- 5. Mettre à disposition des terrains constructibles principalement dans l'agglomération. La réduction des distances entre les zones d'habitat et les services, commerces ou équipements doit permettre de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- 6. Poursuivre la logique de réduction des distances parcourues par la création d'ouvrages adaptés, y compris au-delà du territoire communal :**
 - vers un réseau de déplacement intégrant le rail/route.
 - création d'un nouvel échangeur constituant une entrée dans la ville depuis la RN164.

A4. DES PAYSAGES URBAINS VARIES

A4.1. Une richesse du patrimoine architectural et urbain de la ville

En tant qu'ancienne cité gallo-romaine, CARHAIX- PLOUGUER est riche d'une longue histoire et d'un héritage patrimonial important.

Les orientations consistent à :

- 1. Préserver le patrimoine architectural rural et urbain en permettant :
 - le changement de destination,
 - la rénovation du bâti existant,
 - le réinvestissement du bâti inoccupé en centre-ville.**
- 2. Protéger les sites archéologiques et prendre en compte ces structures dans les opérations d'aménagement.**
- 3. Identifier le patrimoine à préserver.**



Mise en valeur des sites archéologiques - Vorgium

AFFIRMER LA POSITION DE POLE URBAIN STRUCTURANT A L'ECHELLE DU CENTRE BRETAGNE

Il s'agit d'asseoir le territoire en tant que pôle urbain majeur du Centre Bretagne à la fois par les effectifs de population mais également par une activité économique rayonnante au-delà des frontières intercommunales. Cette position s'articule sur un territoire plus vaste dont la commune de CARHAIX-PLOUGUER constitue le noyau central.

B. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME, D'AMENAGEMENT, D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT

L'ambition de la commune de CARHAIX-PLOUGUER est de stimuler le développement démographique par rapport au rythme des 10 dernières années. Les différentes actions menées par le biais du développement économique vont dans ce sens. L'activité économique en développement laisse entrevoir l'arrivée d'une nouvelle population sur un territoire de plus en plus attractif.

B1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE STIMULEE PAR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

La commune dispose d'un tissu économique dynamique et d'un niveau d'équipements et de services performants. Elle est toutefois en retrait dans ses effectifs de population par le fait que les communes voisines, de par un moindre coût du foncier constructible restent plus attractives.

L'implantation de l'usine Synutra et ses développements futurs permettent d'envisager la création d'environ 700 à 1000 nouveaux emplois salariés d'ici 2028. De plus, si l'on considère qu'un emploi industriel génère en moyenne 4 emplois hors industrie, le rythme d'évolution des créations d'emplois sur la commune sera donc soutenu au cours des prochaines années et devrait engendrer un développement important de la demande en nouveaux logements.

La commune souhaite profiter de ce dynamisme économique pour réactiver un dynamisme démographique en confortant plusieurs actions d'aménagement et d'urbanisme stratégiques qu'elle s'est déjà employée à mettre en œuvre au cours des dernières années, afin de renforcer le pôle urbain stratégique qu'est Carhaix pour le centre de la Bretagne occidentale.

B1.1. Une croissance démographique à dynamiser pour atteindre une enveloppe de population située aux alentours de 7 600 habitants dans 10 ans

Marqué par une stagnation et le vieillissement de sa population, le territoire n'en reste pas moins dynamique, d'autant que les nouvelles implantations économiques permettent d'envisager un important rebond démographique (avec un taux d'évolution de population de 0,30 %/an).

Aussi, pour assurer un renouvellement de ses effectifs de population, conserver et attirer une population plus jeune sur son territoire,

Les orientations de la collectivité consistent à :

- 1. Mettre en œuvre une stratégie foncière pour le maintien et l'accueil de jeunes ménages actifs (opération communale, maîtrise du foncier, ...).**
- 2. Programmer dans le temps l'offre foncière.**
- 3. Prévoir une population de 7 600 habitants au moins dans dix ans, soit un gain de près de 225 nouveaux habitants sur 10 ans.**
- 4. Définir une enveloppe foncière maximale pour l'accueil d'habitat en s'appuyant sur la volonté d'augmentation du nombre de logements et en tablant sur des densités par hectare de l'ordre de 12 à 20 logements, en fonction de la localisation sur la commune** (les densités avoisineront 12 logements par hectare dans les villages, 15 logements par hectare dans les quartiers périphériques de l'agglomération et 20 logements par hectare dans le centre-ville).

B2. UN DEVELOPPEMENT URBAIN ENCADRE

Cette démarche doit s'inscrire dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui privilégie un développement prioritaire de l'habitat sur la ville centre. Le territoire est apte à recevoir une nouvelle population en particulier grâce à son dynamisme économique et à l'ensemble des équipements et services qu'il peut offrir. Mais il doit aussi s'assurer de disposer des structures d'accueil adaptées (logement varié dans leur typologie), afin que tout un chacun puisse s'installer sur le territoire.

B2.1. Un pôle central d'urbanisation : la ville

Il s'agit d'établir une enveloppe urbaine à l'échelle de l'agglomération qui permettra de gérer dans le temps l'augmentation des effectifs de population.

La commune a identifié l'ensemble des potentiels fonciers existants dans cette enveloppe urbaine, afin de favoriser la mobilisation de ces espaces pour le développement de l'urbanisation. L'utilisation des espaces de secteur de renouvellement urbain (démolition-reconstruction de bâtiments vétustes), de densification spontanée (division parcellaire de grands terrains), de dents creuses à l'intérieur du tissu urbain, d'ilots disponibles au cœur de la ville sont autant d'espaces qui ne seront pas consommés en extension de l'urbanisation.

Le choix de privilégier l'urbanisation du centre-ville grâce aux espaces et lieux à réinvestir s'inscrit dans la démarche de revitalisation du centre-ville engagée par la ville de Carhaix dans le cadre de l'étude de programmation en cours pour renforcer le dynamisme du centre-ville.

Ces opérations seront menées en lien avec le Programme Local de l'Habitat, adopté par le conseil communautaire le 26 janvier 2017.

Les orientations visent à :

- 1. Favoriser la densification et le renouvellement urbain. Un potentiel existe dans le tissu urbain existant. Il sera utilisé à hauteur de 36 % environ des besoins d'urbanisation pour l'habitat, 40 % pour les activités au sein des zones d'activités existantes et 30 % au sein des secteurs d'équipement.**
- 2. Proposer des extensions urbaines en continuité des pôles à vocation d'habitation.**
- 3. Instaurer des zones tampons entre habitat et activités économiques « source » de nuisances.**
- 4. Proposer des formes d'habitat diversifiées permettant l'accueil d'une mixité de population.**
- 5. Assurer dans les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.**
- 6. Améliorer la qualité de l'habitat.**
- 7. Gérer l'arrivée d'une nouvelle population en organisant le développement urbain dans le temps. L'aménagement des différentes zones d'urbanisation future sera étalé dans le temps afin de permettre d'adapter les équipements en fonction des besoins générés par les nouveaux habitants.**
- 8. Permettre de nouvelles opérations en fonction des besoins et pour cela anticiper et maîtriser le foncier dans le cas d'opérations communales.**

B2.2. Limiter l'utilisation du potentiel foncier en secteur rural

Le territoire présente en complément du pôle urbain de l'agglomération, des espaces bâtis dont les densités varient. Ces espaces urbanisés présentent une vocation uniquement résidentielle. Les services, ou commerces n'y sont pas présents.

La préservation de l'espace agricole induit de canaliser tout développement.

Toutefois, des espaces disponibles en dents creuses peuvent être utilisés et ce sans impacter les paysages et l'activité agricole.

Aussi les orientations consistent à :

- 1. Assurer une densification des quartiers les plus denses en zone rurale représentés par Lannouënnec, Kergalet, Kergauran, le Minez, Kerniguez et Kerléon.**
- 2. Permettre en dehors des espaces cités ci-dessus :**
 - un développement limité des habitations existantes,**
 - un changement de destination des constructions,**
 - et ce sans induire d'impacts supplémentaires pour l'agriculture et les paysages.**
- 3. Lutter contre le mitage de l'espace rural.**
- 4. Limiter l'impact de l'urbanisation sur le foncier agricole.**

B2.3. Accompagner le développement urbain d'une logique d'équipement

La mise en place d'une nouvelle population s'accompagne d'une offre en équipements. Non seulement l'économie joue un rôle moteur dans le développement d'un territoire, mais son attractivité est due également au cadre de vie « urbain » ou « naturel » que peut offrir le territoire. La commune est dotée d'un niveau d'équipements et de services performant. Cela permet de drainer des populations au-delà du Pays de CARHAIX. Un maillage dense d'équipements de proximité contribue à l'animation et à répondre aux besoins de la population (l'espace culturel et sportif du park de Kerampuilh en est un exemple. Il regroupe salle de spectacle, centre de congrès, espace aqualudique et cinéma à proximité du site des Vieilles Charrues).

Les orientations visent à :

- 1. Etoffer l'offre en équipements structurants (renforcer le pôle de la maison de l'enfance,...).**
- 2. Renforcer le niveau d'équipement du park de Kerampuilh en prévoyant la création d'un palais des sports et des congrès et d'un équipement pour les personnes âgées à Kerampuilh,....**
- 3. Renforcer le niveau d'équipement du pôle tourisme-loisirs de la vallée de l'Hyères (salle d'accueil de groupes au camping, ferme d'animation,...).**
- 4. Offrir une complémentarité entre espaces urbain et naturel en préservant des espaces verts de respiration entre le boulevard Jean Moulin et la Voie Verte au Sud du centre-ville.**
- 5. S'appuyer sur des axes de communication structurants (2x2 voies existante - RN164, amélioration de l'axe Lorient-Roscoff)**
- 6. Composer le développement urbain en intégrant des équipements de desserte compétitifs comme la création d'un nouvel échangeur à la Métairie Neuve (incitation du Préfet de Région à prendre toute disposition pour permettre cette réalisation), des moyens de déplacements alternatifs à la voiture,...**
- 7. Intégrer la démarche « Bretagne Très Haut Débit » qui place la commune dans une zone de déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné qui profitera au développement des activités économique mais aussi de l'habitat.**

VERS UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RAYONNANT

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

Le maintien, le renforcement et le développement d'activités économiques constituent un axe fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

Elle fait le choix d'un développement équilibré qui intègre non seulement l'habitat, mais aussi les fonctions qui font la vie d'un territoire, à savoir les besoins économiques et d'équipement.

C1. UN POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE CENTRAL QUI DOIT ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RAYONNANT

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

C1.1. Profiter de structures économiques « moteur » pour asseoir l'attractivité économique industrielle et artisanale du territoire

Le développement économique constitue le moteur du développement de territoire. Il impacte les effectifs de population et les déplacements inter-urbains.

Le réseau de déplacements en reste le support. Il permet au centre Bretagne de rayonner à l'échelle régionale et inter-régionale et d'être accessible rapidement.

La RN164 et la voie ferrée sont les supports de ce rayonnement.

La dynamique engagée sur la zone de Kergorvo et l'implantation de structures d'importance internationale constituent une base solide pour l'économie. Le territoire Carhaisien devient le moteur économique du centre Bretagne.

Il s'agit d'asseoir et d'affirmer cette position.

Les orientations consistent à :

- 1. Mettre à disposition de nouvelles emprises foncières à vocation économique, notamment à la Métairie Neuve en lien avec la création d'un nouvel échangeur sur la RN164.**
- 2. Anticiper les développements économiques pour répondre efficacement et rapidement à la demande des entrepreneurs.**
- 3. Proposer des espaces complémentaires à court, moyen et long terme.**

4. Exploiter les zones existantes et réhabiliter les bâtiments existants afin d'éviter les friches industrielles.
5. Travailler à la densification des zones d'activités existantes (notamment à La Villeneuve) afin de réduire la consommation d'espace grâce à l'obtention de forts taux d'usage des espaces d'activité. Ainsi 40 % minimum du potentiel foncier existant au sein des zones d'activités existantes sera utilisé pour répondre aux besoins en matière d'activités économiques.

C1.2. Accompagner le développement économique par des actions valorisantes

Ce dynamisme économique doit être encadré.

Il induit des impacts sur :

- Les déplacements :

La remise en œuvre du fret ferroviaire, plus écologique et moins cher que le transport routier est une plus-value pour le territoire et doit permettre d'offrir et d'ouvrir aux entreprises locales un meilleur accès aux marchés nationaux et internationaux. C'est aussi en s'appuyant sur ces nouvelles solutions logistiques, fiables, respectueuses de l'environnement, et très concurrentielles que le territoire pourra se développer.

Créer des zones économiques doit se conjuguer avec la capacité de rejoindre efficacement ces zones et les déplacements connexes (le rail par exemple). Aussi, des aménagements et ouvrages seront nécessaires pour garantir un meilleur fonctionnement et l'efficacité du réseau. Cela impactera ainsi le plan de déplacements de l'agglomération.

- Les paysages :

L'aspect qualitatif joue un rôle essentiel dans l'attractivité des zones. Il impacte « l'image » de la zone économique, mais également de l'entreprise qui s'y installe.

Les orientations consistent à :

1. Promouvoir un développement économique dans une démarche qualitative.
2. Promouvoir des projets urbains qualitatifs intégrant l'intérêt économique et écologique en composant avec les espaces naturels du site mais également avec ceux environnants.
3. Pérenniser une lisibilité des espaces économiques dans la lignée de la politique menée par Poher Communauté.
4. Permettre un désenclavement numérique grâce au projet "*Bretagne Très Haut Débit*". En effet, le déploiement de la fibre optique sur la ville est actuellement en cours d'achèvement. Le PLU vise une bonne appropriation et une utilisation optimale de cette technologie (nouveaux services, nouveaux usages pour les services publics, les entreprises et les particuliers).
5. Assurer la remise en service du rail-route.
6. Mettre en œuvre une desserte aisée et efficace des zones, tout en conjuguant ces nouveaux flux avec ceux existants pour y apporter une plus-value (nouvel échangeur sur la RN164, aménagement sécuritaire, ...).

C2. UNE ECONOMIE IMPORTANTE : L'ACTIVITE AGRICOLE

La préservation du capital agricole, à la fois reconnu comme outil de production et foncier, est un enjeu dans l'organisation du territoire. Cet acteur économique est important pour la préservation d'un paysage de qualité. L'activité agricole doit trouver sa place au cœur de la dynamique territoriale.

Les orientations visent à :

1. Encadrer la consommation de la ressource foncière agricole en favorisant la densification de l'urbanisation.
2. Proposer dans la mesure du possible des extensions urbaines en dehors des espaces agricoles utiles.
3. Mettre en place un règlement adapté pour l'activité agricole.

C3. UNE OFFRE DE SERVICE ET COMMERCIALE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

C3.1. Structurer l'accueil des activités commerciales et des services entre le centre-ville et la périphérie

Structurer l'accueil des activités commerciales et de services permet de disposer d'une animation à la fois au centre-ville, ou en périphérie. Un espace ne doit pas prendre le dessus sur l'autre. Chaque secteur identifié doit avoir une spécificité.

Conformément au schéma de développement commercial de Poher Communauté, les orientations de la commune consistent à :

1. Renforcer le commerce de centre-ville en identifiant clairement la centralité commerciale, espace prioritaire d'implantation du commerce de proximité et de détail.
2. Disposer de pôles commerciaux périphériques qui étoffent l'offre commerciale sur des segments ciblés (zones commerciales du Poher, de Pont Herbot, de Charles Le Goff, espace de la Villeneuve, Boulevard Jean Moulin).

C3.2. Pôle de la gare – un espace à valoriser

Le pôle de la gare, « en retrait » tout en étant proche du centre-ville a vu ses activités évoluer. Des opérations de renouvellement urbain sont nécessaires afin que ce secteur puisse accueillir des activités artisanales et tertiaires compatibles avec la proximité des habitations.

C4. LES LOISIRS, SUPPORTS D'UNE ECONOMIE DYNAMIQUE

Les loisirs sur la commune s'appuient sur les milieux naturels avec golf, centre équestre, camping municipal et parcours d'accrobranche dans la vallée de l'Hyères, et espace culturel Glenmor (salle de spectacle et centre de congrès), espace aqualudique Plijadour, bowling et cinéma au park de Kerampuilh qui est également le site qui accueille annuellement le Festival des Vieilles Charrues.

Ces espaces naturels se conjuguent avec le développement urbain à vocation touristique et de loisirs ou y sont directement liés.

Ainsi, ces deux espaces (vallée de l'Hyères et site de Kerampuilh) offrent une complémentarité qui permet de proposer des offres diversifiées notamment en matière de sport, de loisirs et d'hébergement touristique et d'évènementiel.

C4.1. Tourisme vert

Les vallons de l'Aulne et de l'Hyères constituent le support d'une activité touristique. Ils sont le support des déplacements doux (chemin de halage le long du canal de Nantes à Brest et canal lui-même), des espaces de loisirs (golf, aire sportive, ...), mais aussi des structures d'accueil (camping, par exemple).

A cela s'ajoute le réseau de déplacements doux, qui complète cette offre et permet de rejoindre l'agglomération de CARHAIX. En effet, la commune offre la proximité du Canal de Nantes à Brest, et la ville se trouve au cœur du réseau de randonnée départemental de voies vertes.

C4.2. Des pôles de loisirs à préserver

2 sites distincts apparaissent dans le paysage carhaisien en termes de loisirs :

- Le site de la vallée de l'Hyères où se concentrent camping, golf, espace sportif,
- le site de Kerampuilh (bâti et espace naturel) concentre la majeure partie des équipements et reste un site d'évènements majeurs.

Les orientations visent à :

- 1. Conjuguer le développement touristique et la préservation des milieux naturels.**
- 2. Préserver le patrimoine naturel.**
- 3. Diversifier l'offre en hébergement touristique.**
- 4. Permettre le renforcement des équipements existants.**
- 5. Conforter la vocation de loisirs et de tourisme sur le Park de Kerampuilh et sur la vallée de l'Hyères.**

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

D1. UNE MEILLEURE ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE....

La desserte par la RN164 et l'axe Lorient-Roscoff restent des éléments majeurs dans la vitalité du territoire et ses relations avec les autres territoires.

La commune dispose d'une position géographique centrale en Bretagne Occidentale. Cette centralité est un atout qui doit être valorisé. Cette valorisation passe par des supports (ferroviaires, routiers, ...), qui faciliteront les déplacements de marchandises ou de personnes. Une structure ferrée existe. Elle s'imisce jusque dans l'agglomération Carhaisienne.

Elle doit pouvoir aller au-delà notamment au sein des zones d'activités économiques, afin d'assurer une réelle complémentarité entre le rail et la route. Elle doit être complétée par une offre sur les déplacements et le fonctionnement global de l'agglomération qui est impacté : espaces publics, stationnement, déplacements doux, services de transport adaptés...

Plus localement, c'est

- offrir des solutions alternatives à la voiture (Renforcer et développer le réseau transport en commun, développer des plans de mobilité et de covoiturage,...) tout en assurant la sécurité des usagers.
- Voire limiter l'usage de la voiture à l'échelle de l'agglomération par des opérations adaptées.

...A L'ECHELLE REGIONALE

Les orientations conduisent à :

1. La remise progressive en fonctionnement du Fret par la modernisation du réseau ferré,
2. Un désenclavement numérique grâce au projet Bretagne Très Haut Débit.
3. La mise à 2 x 2 voies de la RN164 et l'amélioration de l'axe Lorient-Roscoff.

...A L'ECHELLE LOCALE

Les orientations visent à :

1. Créer un échangeur à la Métairie, qui permette à la fois d'accéder aux zones économiques et au boulevard Jean Moulin et qui constitue une nouvelle porte d'entrée de ville. Anticiper cette opportunité afin de ne pas obérer la réalisation de cet équipement routier.
2. Définir le boulevard Jean Moulin comme un boulevard urbain et non plus comme une rocade. Dans ce sens, des aménagements urbains seront mis en œuvre en complément d'une urbanisation le long de cet axe

- 3. La mise en place d'un pôle multimodal à la gare.**
- 4. Assurer des perméabilités Nord/Sud de part et d'autre du boulevard Jean Moulin.**
- 5. Mailler le territoire d'un réseau de cheminements doux reliant les quartiers d'habitat aux zones de services, d'activités, d'équipements et de commerces de la commune.**
- 6. Mailler le territoire de bornes de chargement des véhicules : bornes électriques, GNV,...**

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

La commune œuvre pour dynamiser son territoire. Elle souhaite profiter de sa situation géographique stratégique au centre de la Bretagne occidentale pour devenir un pôle économique fort et par la même occasion, assurer un développement de sa population grâce à la mise à disposition de nouveaux quartiers d'habitat et à la création d'équipements publics adaptés aux besoins actuels et à venir de la commune.

La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain s'articule autour de ces trois thématiques :

E1. EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Dans une logique communautaire, la ville de Carhaix a vocation à accueillir prioritairement sur son territoire les pôles d'activité du Poher.

Depuis plusieurs années, des activités s'installent et se développent sur la commune et elles constituent des moteurs pour le développement économique de la communauté. Si la consommation a été, entre 2008 et 2017, de 70 ha (activités économiques et équipements publics ou de loisirs confondus), le rythme de commercialisation des dernières années s'est accentué pour atteindre environ 8 ha par an en moyenne ces trois dernières années correspondant à un besoin foncier de 10 ha/an (emprises publiques environ 20 %).

Le dynamisme économique se répercute sur le taux d'occupation des zones d'activité qui est aujourd'hui, à l'échelle de Poher Communauté, de 87 %.

Les opérations en cours dites Kergorvo 1 et Kergovo 2 ont aujourd'hui en grande partie été commercialisées ou réservées alors même que les études techniques ne sont pas toutes achevées. On constate donc un fort dynamisme économique avec une accentuation importante au cours des trois dernières années. Cette tendance, face à une disponibilité foncière limitée, ne fait que confirmer la nécessité de proposer une offre foncière adaptée.

Les activités économiques s'installent principalement à proximité des axes de communication et sur la ville centre notamment les activités liées à la logistique ou à l'agroalimentaire.

L'orientation du PLU est de prévoir 65 hectares maximum pour le développement d'activités économiques afin de répondre à la forte demande enregistrée au cours des trois dernières années sur la commune. La consommation d'espace pour les activités économiques diminuera donc d'environ 7 % par rapport à la consommation passée.

Dans le même temps, Poher Communauté a engagé une démarche de renouvellement urbain et de densification des zones existantes afin de réduire la consommation de l'espace en réutilisant les secteurs déjà équipés (environ 45 % du potentiel de terrains à destination de l'activité économique se trouve au sein d'espaces d'activités déjà existants).

E2. EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

Les espaces destinés aux équipements recouvrent des secteurs de vocations différentes : les espaces d'équipements proprement dits et des espaces ouverts destinés à l'accueil de manifestations tels que les sites ponctuellement utilisés pour les manifestations temporaires, comme les Vieilles Charrues dans le secteur de Kerampuilh. En effet, la commune de Carhaix, présente la particularité d'accueillir l'un des plus grands festivals d'Europe. Le site des Vieilles Charrues, compris dans la catégorie d'espace de développement pour les équipements couvre environ 9 ha. Cet espace à 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.

Entre 2008 et 2017, 4 ha de terre ont été consommés pour la création d'équipements (équipements publics ou de loisirs confondus) et 9 ha ont été maintenus disponibles pour l'accueil d'évènements temporaires. 13 ha ont donc été consommés, durant cette période, pour les équipements publics et les manifestations temporaires.

Le PADD envisage une consommation d'espace pour le développement d'équipements, d'environ 15 ha de zones d'urbanisation. Cette superficie se situe pour plus de 55 % à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou en continuité immédiate et n'est donc pas consommatrice d'espaces naturels ou agricoles. Les 9 ha destinés aux manifestations temporaires seront à nouveau maintenus disponibles.

La consommation d'espace pour les équipements et les manifestations temporaires reste donc relativement stable en passant de 13 à 15 ha tout en répondant à la nécessité pour la commune, en tant que pôle de centralité, d'une montée en gamme de ses équipements publics afin de répondre à la demande de la population à l'échelle intercommunale (nouvel EHPAD, terrain d'accueil des grands rassemblements, ...).

Le projet de PLU prévoit également une catégorie d'espace d'équipement destiné aux manifestations temporaires qui représente une superficie importante d'une cinquantaine d'hectares, mais qui n'est que ponctuellement utilisée lors des manifestations et n'est constructible que pour des aménagements légers destinés à l'accueil du public. De ce fait, ces espaces ne sont pas à proprement parler des espaces qui seront urbanisés (STECAL). Il s'agit d'espaces cultivés, qui peuvent continuer à l'être, tout en étant ponctuellement utilisables pour des manifestations temporaires au cours de l'année.

Le site de la vallée de l'Hyères, destiné aux loisirs et aux sports de pleine nature couvre également une superficie importante, mais le PLU n'y autorise que des aménagements localisés et maintient dans la plus grande partie de cet espace des secteurs naturels ou exploités par l'agriculture (STECAL).

E3. EN MATIERE D'HABITAT

Entre 2008 et 2017, 18 ha ont été consommés sur la commune pour la création de logements.

Le PLU met en place plusieurs actions pour réaliser ses objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Contre l'étalement urbain :**

L'urbanisation à destination de l'habitat prend place en appui des pôles bâtis existants les plus importants et en priorité au niveau de l'agglomération par le biais d'opérations de renouvellement urbain, le renforcement des espaces vacants en densification et l'aménagement de quartiers au sein de l'agglomération (ces interventions au sein de l'urbanisation existante représentent environ 36 % de l'urbanisation à destination de l'habitat). Cette part importante de récréation de la ville sur la ville souligne une volonté forte de faire vivre l'urbanisation existante et d'économiser les espaces vierges situés hors de l'agglomération.

L'extension urbaine ne représente donc que 63 % de l'urbanisation à destination de l'habitat, soit environ 20 ha.

- **Pour une modération de la consommation foncière :**

La densité des projets qui était au cours des 10 dernières années d'environ 13 logements par hectare (comprenant habitat, voirie, espace vert) en moyenne sera portée à une moyenne globale d'environ 16 logements/ha.

Ce qui correspond à une augmentation d'environ 23 % de logements pour une même surface utilisée et permet ainsi de réduire les surfaces consommées par logement.

Avec le souhait de conforter sa vocation de pôle urbain structurant à l'échelle du Centre Ouest Bretagne, Carhaix entend renforcer son parc de logements pour l'accueil d'une nouvelle population venant travailler sur la commune.

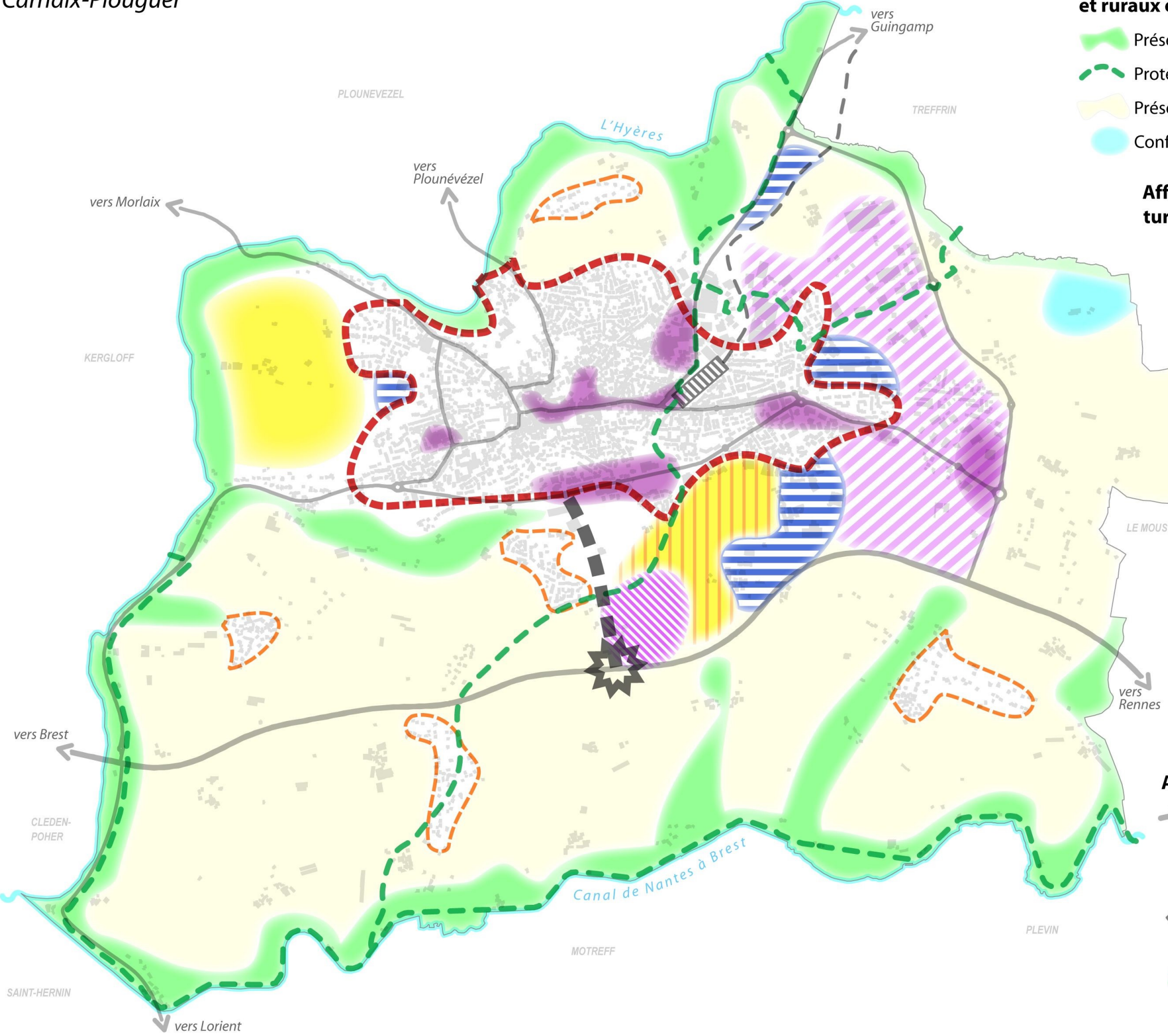
Compte tenu du rythme de développement actuel et à venir, il est nécessaire de disposer de foncier adapté pour l'accueil de zones d'habitat et de services. C'est pourquoi le PLU réserve environ 33 ha à vocation d'habitat.

Pour consommer l'espace de manière limitée, environ 36 % de l'urbanisation à vocation d'habitat se trouve au sein de l'enveloppe urbaine existante et ne pénalisera pas les espaces agricoles et naturels.

C'est sur cette politique ambitieuse, qui s'appuie sur la réactivité, la disponibilité, l'anticipation des besoins, sources d'attractivité du territoire pour répondre aux projets que se forge le nouveau document de planification.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Carhaix-Plouguer



Mettre en valeur la richesse des paysages naturels et ruraux et préserver l'environnement

- Préserver des continuités naturelles franches
- Protéger la voie verte pour son intérêt paysager
- Préserver la ressource en terres agricoles
- Conforter le pôle énergie de Kervoasdoué

Affirmer la position de pôle urbain structurant à l'échelle du centre-Bretagne

- Un pôle central d'urbanisation : la ville
- Un potentiel foncier limité en secteur rural
- Etoffer et renforcer le niveau d'équipement existant
- Structurer l'accueil des activités commerciales
- Renforcer le pôle sports-loisirs et événements du Park de Kerampuilh
- Renforcer le pôle tourisme-loisirs de la vallée de l'Hyères
- Renforcer les structures des espaces d'activités existants
- Mettre à disposition de nouveaux espaces d'activité à La Métairie Neuve

Améliorer l'accessibilité du territoire

- Créer un nouvel échangeur sur la RN164
- Créer une nouvelle entrée de ville
- Développer une mobilité associant le rail et la route
- S'appuyer sur la voie verte et le chemin de halage du canal pour renforcer le maillage des cheminements doux

