

## PETR DU PAYS DU CENTRE OUEST BRETAGNE

### Analyse du projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carhaix au regard du SCoT du Pays COB

La Modification n°2 du PLU de Carhaix a été prescrite le 7 octobre 2024.

Le PETR du Pays du COB a été sollicité pour émettre un avis sur le projet de modification du PLU. Le dossier a été reçu par courrier le 16 avril 2025. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Centre Ouest Bretagne est par ailleurs entré en vigueur le 25 avril 2025. La commune de Carhaix est donc désormais couverte par le SCoT du Pays COB.

Il est rappelé que, suite à l'entrée en vigueur du Schéma de cohérence territoriale, les cartes communales et plans locaux d'urbanisme en vigueur sont, si nécessaire, à rendre compatibles avec le SCoT. Le PLU de Carhaix est concerné par cette obligation de mise en compatibilité. De plus, son élaboration ayant été engagée (prescription) avant le 1er avril 2021, la mise en compatibilité doit être réalisée :

- Dans l'année si une modification est suffisante ;
- Dans un délai de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision.

Enfin, s'agissant plus particulièrement des modifications de PLU, les évolutions du document doivent être compatibles avec le SCoT.

Les évolutions du PLU de Carhaix envisagées dans le cadre de la modification n°2 sont donc analysées au regard du SCoT en vigueur.

Le projet de Modification n°2 du PLU de Carhaix porte sur les points suivants :

- Ouverture à l'urbanisation de zones 2AUh :
  - Ouverture du secteur classé en 2AUHc en deuxième rideau de l'Allée des Peupliers
  - Ouverture du secteur classé en 2AUHc de la rue Salvador Allende
- Ajout de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Après analyse du projet de Modification n°2 du PLU au regard du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays du Centre Ouest Bretagne, celui-ci apporte les observations suivantes :

## **Au regard de l'orientation 1 : Une structuration du territoire qui remet le centre-bourg / centre-ville au cœur du développement**

---

La commune de Carhaix est identifiée comme le **pôle majeur** dans l'armature territoriale définie par le SCoT. C'est le plus haut niveau de polarité sur le territoire du Centre Ouest Bretagne.

### **Une répartition de la production de logements qui privilégie la proximité**

Les objectifs du SCoT du Pays COB s'établissent sur une période de 20 ans (2023-2043). Les objectifs du PLU en vigueur de Carhaix s'établissent sur une période de 10 ans (2019-2029).

En préambule, il est rappelé que le DOO du SCoT prévoit :

- La production de 460 logements sur 20 ans pour le pôle majeur de Carhaix ;
- Que les documents d'urbanisme locaux ne peuvent prévoir, pour l'habitat, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers que lorsque la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés, en tenant compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, friches et espaces déjà urbanisés pendant la durée de mise en œuvre du document ;
- Une enveloppe foncière maximale de 24 hectares sur 20 ans pour l'ensemble des communes de Poher Communauté ;
- Une densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectares à l'échelle de la commune de Carhaix ;
- Sur Carhaix, une densité brute minimale de 20 logements à l'hectare sur les secteurs de projet de plus de 2500 m<sup>2</sup>.

Le projet de modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs 2AUhc.

En termes de production de logements, ces secteurs représentent une production de 130 logements : 60 logements sur le secteur situé Allée des Peupliers et 70 logements sur le secteur de la rue Salvador Allende.

Le secteur de la rue Salvador Allende est un site de renouvellement urbain, s'étendant sur plus de 2ha au sein de l'enveloppe urbaine. Il est actuellement occupé par une friche industrielle (ancien site de Boutet Nicolas). Son ouverture à l'urbanisation n'engendre donc pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le secteur de l'Allée des Peupliers est un secteur en extension urbaine qui s'étend sur 4 hectares. Sur ces 4 hectares, 3 ha seront effectivement aménageables.

Sur les deux secteurs ouverts à l'urbanisation, les orientations d'aménagements et de programmation créées dans le cadre de la modification prescrivent une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Il est à noter que, dans son ensemble, le PLU de Carhaix prévoit, sur 10 ans :

- La production de 484 logements ;
- 411 logements sont situés sur des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation (zones U ou 1AU), mais dont une partie n'est pas considérée comme réalisable à 10 ans. La modification expose par ailleurs que 96 logements ont effectivement été réalisés en zones U depuis 2019 (approbation du PLU) ;
- 20 hectares sont identifiés pour accueillir des logements en zone U, dont 12 ha sont considérés comme effectivement mobilisables sur les 10 ans du PLU ;
- 22,8 hectares sont délimités en zone à urbaniser (1AU et 2AU), dont 14,25 ha en zones 1AU. Une partie est déjà urbanisée ;
- L'objectif de densité moyenne globale prévue dans le PLU est de 16 logements/ha.

La délibération du 7 avril 2025 justifie l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs, notamment par :

- Le fort besoin en logements de la commune ;
- Le rythme (faible) de construction depuis 2019 et la non mobilisation des propriétaires de terrains en zones 1AUh (contactés par la commune) ;
- La dynamique de création de logements sur les secteurs de l'Allée des Peupliers avec la consommation effective ou projetée à court terme de l'ensemble des zones U et 1AU sur ce secteur ;
- Des contraintes sur plusieurs secteurs de projets : pente et humidité, dureté foncière, multiplicité des propriétaires, localisation en bordure d'urbanisation et donc éloignée des équipements et services.

Au regard du MOS Bretagne 2021, on peut estimer la consommation d'espaces potentielle des zones U et AU actuellement ouvertes à l'urbanisation et destinées à l'habitat à environ 10 hectares.

#### ● Production de logements

L'enjeu de renforcement du pôle majeur de Carhaix est un objectif partagé par le SCoT du Pays COB. Cependant, en permettant la création effective de 130 logements, l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs 2AUhc renforce une capacité de production de logements déjà élevée. En effet, même si des freins sont mentionnés sur plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation, la modification ne garantit pas que ces secteurs ne seront pas urbanisés dans les années à venir.

#### ● Lutte contre l'étalement urbain et sobriété foncière

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la rue Salvador Allende, en renouvellement urbain, s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT.

En revanche, compte-tenu du nombre d'hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) déjà ouverts à l'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation de 3ha d'ENAF (Allée des Peupliers) pourrait compromettre le respect des objectifs fixés par le SCoT en termes de sobriété foncière pour le développement de l'habitat sur Poher Communauté.

La prescription d'une densité minimale de 20 logements à l'hectare s'inscrit dans la prescription du SCoT sur les secteurs de projet de plus de 2500 m<sup>2</sup>. Il est tout de même rappelé qu'une densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectares est prescrite par le SCoT à l'échelle de la commune de Carhaix

Les OAP créées dans le cadre de la modification sur les deux secteurs ouverts à l'urbanisation indiquent : « Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés », soit un minimum de 12 logements sociaux sur le secteur Allée des Peupliers et 14 sur le secteur de la rue Salvador Allende.

Une densité équivalente est appliquée aux deux secteurs ouverts à l'urbanisation (20 logements à l'hectare). Dans les orientations générales des OAP à vocation d'habitat, le PLU en vigueur invite à proposer des densités bâties et des typologies de logements diversifiées et qui visent à limiter la consommation d'espace (logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels plus denses...).

### ✓ Diversification de l'offre en logements

En imposant la réalisation de logements sociaux, la modification s'inscrit dans la volonté du SCoT de diversifier l'offre en termes d'occupation et de prix. Il aurait également été intéressant de différencier la densité à atteindre entre les deux secteurs concernés par l'ouverture à l'urbanisation, au regard de leur contexte urbain respectif, pour mieux répondre aux enjeux de diversification des typologies de logements.

## Une stratégie de mobilité adaptée à l'identité rurale du territoire

Le secteur de la rue Salvador Allende se situe à moins de 300 mètres de la gare de Carhaix et 800m du centre-ville commerçant et des services.

Le secteur de l'Allée des Peupliers se situe à 500m de l'hôpital, entre 650 et 800m des équipements scolaires et sportifs, à 300m d'un centre commercial et environ 800m du centre-ville commerçant et des services.

Les OAP créées prévoient des liaisons douces créant un maillage permettant une perméabilité piétonne des deux secteurs.

De plus, elles prévoient une mixité des fonctions sur le secteur de la rue Salvador Allende.

### ✓ Mobilités

Le projet de modification PLU contribue à diversifier et faciliter la mobilité, dont les transports en commun (mixité des fonctions à proximité de la gare) et les mobilités actives.

## Au regard de l'orientation 2 : Accélérer le développement économique pour nourrir l'emploi

---

### Une agriculture à conforter et à valoriser

La modification du PLU prévoit l'ajout de 10 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Ces 10 bâtiments correspondent aux maisons éclusières le long du canal de Nantes à Brest. La modification s'inscrit dans une volonté de mise en valeur du canal. Elles présentent un intérêt architectural et patrimonial.

#### ✓ Changements de destination

Les changements de destination sont argumentés et respectent les conditions définies par le DOO du SCoT.

De plus, ils s'inscrivent dans la stratégie de valorisation et de développement touristique du territoire.

## Au regard de l'orientation 3 : Préserver la qualité du cadre de vie

---

### Une trame verte et bleue préservée / La qualité paysagère et patrimoniale

Les haies bocagères périphériques et le taillis boisé du secteur de l'Allée des Peupliers sont identifiés en tant qu'éléments à préserver au sein du PLU. Dans les OAP créées sur ce secteur, cette obligation de préservation est rappelée. De plus le maillage doux s'appuie sur les haies bocagères existantes au sein du secteur.

Sur le secteur de la rue Salvador Allende, l'OAP demande de prévoir un espace végétalisé au sein de la zone afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur.

#### ✓ Réservoirs de biodiversité complémentaires

#### ✓ Insertion des projets dans le grand paysage

La préservation des haies bocagères, du taillis et la création d'un espace vert contribue à la préservation des milieux et à l'insertion des projets dans le paysage.

#### ✓ Qualité des nouvelles urbanisations

Les OAP créées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation permettent une perméabilité piétonne des secteurs, organise la desserte au regard du contexte urbain et viaire, intègre les trames bocagères et boisées et conforte la trame verte en milieu urbain.

La modification permet le changement de destination potentiel de 10 maisons éclusières. Aucune modalité d'évolution de ces bâtis n'a été définie.

#### ✓ Qualité patrimoniale et architecturale

Les 10 bâtiments concernés par la possibilité de changer de destination présentent un intérêt architectural et/ou historique. Il serait préférable que des prescriptions réglementaires garantissent par ailleurs que leur évolution ne dénaturera pas les éléments caractéristiques de ces édifices.

### L'intégration de la transition énergétique

Les OAP créées demandent de privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

#### ✓ Performance énergétique du bâti

Les prescriptions de l'OAP s'inscrivent en faveur des économies d'énergies et de la production d'énergie renouvelables.

Le règlement prévoit la préservation des talus bocagers. Le zonage d'assainissement pluvial prescrit un débit de fuite et le règlement écrit prescrit une part d'espaces libres perméables.

Les OAP créées demandent de rechercher en priorité une infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. De plus, dans les orientations générales des OAP à vocation d'habitat, le PLU en vigueur invite à mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics afin de limiter le ruissellement des eaux.

### ✓ Risques naturels

Les prescriptions présentes dans les OAP créées par le projet de modification du PLU contribue globalement à la maîtrise des ruissellements.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas situés dans des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

Le secteur de la rue Salvador Allende correspond à l'ancien site de l'entreprise Boutet Nicolas.

### ? Risques technologiques et nuisances

L'entreprise Boutet Nicolas était une installation classée pour la protection de l'environnement. Ce point n'est pas abordé dans la modification du PLU.

## Une adéquation entre développement et ressources mobilisables

Les deux secteurs ouverts à l'urbanisation sont en assainissement collectif.

L'évaluation environnementale du zonage d'assainissement (2018) indiquent que les raccordements futurs ne peuvent être envisagés qu'avec la réalisation de mesures compensatoires, dont la réhabilitation et extension de la station d'épuration (2018-2020).

### ? Ressource en eau

Il n'est pas précisé si les travaux envisagés sur la station d'épuration ont été menés.

## Une consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et une réduction de l'artificialisation des sols

Cf. autres parties