

République Française  
Département FINISTERE  
Mairie de CARHAIX-PLOUGUER

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 07 octobre 2024

Nombre de membres			L'an 2024, le 07 octobre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Carhaix-Plouguer s'est réuni sous la présidence de Monsieur TROADEC Christian, Maire, en salle du conseil municipal de la mairie, lieu ordinaire de ses séances. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises aux conseillers municipaux le 01 octobre 2024. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés en mairie le 01 octobre 2024. <b>Présents (26) :</b> M. TROADEC Christian, MAIRE, <b>Mmes :</b> AUFFRET Isabelle, BOUSSARD Laure, BOULANGER Catherine, GUILLEMOT Hélène, JAFFRÉ Hélène, KERDRAON Anne-Marie, LUCAS Valérie, MAZEAS Jacqueline, PENSIVY Patricia, RICHARD Fabienne, ROGARD Carole. <b>et MM :</b> et MM : BERGOT Bertrand, BERNARD Joseph, BRIAND Philippe, COUTELLER Serge, COTTEN Daniel, GUENVER Yves, L'HOPITAL Rémy, PHILIPPE Hervé, MANAC'H Yann, FAUCHEUX Olivier, AUFFRET Ludovic  <b>Absents ayant donné procuration (2) :</b> ZAIED Martine au profit de YVINEC Jérôme, THOMAS Pierre-Yves au profit de Laure Boussard. <b>Absent :</b> CLAUDE Mikael Le quorum est atteint.  <b>A été nommée secrétaire :</b> GUILLEMOT Hélène <b>Actes rendus exécutoires :</b> après dépôt en PREFECTURE DE QUIMPER
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote	
29	26	28	
Vote			
Pour : 28 Contre : Abstention :			
Date de la convocation			
01 octobre 2024			
N° de la délibération			
2024-114			

**Procédure de modification du PLU**

**Rapporteur : J. BERNARD**

**Urbanisme : prescription de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Carhaix**

Le Plan Local d'Urbanisme de Carhaix a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 octobre 2019 et modifié le 20 mars 2023.

La municipalité souhaite engager une réflexion sur sa stratégie de développement, notamment au regard des nouveaux enjeux de consommation foncière (ZAN, ...) régissant les territoires, et leur développement résidentiel, économique, touristiques, etc. Le lancement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est ici l'expression de la volonté politique de Carhaix de s'adapter à ces nouveaux enjeux en se dotant d'outils règlementaires à long terme.

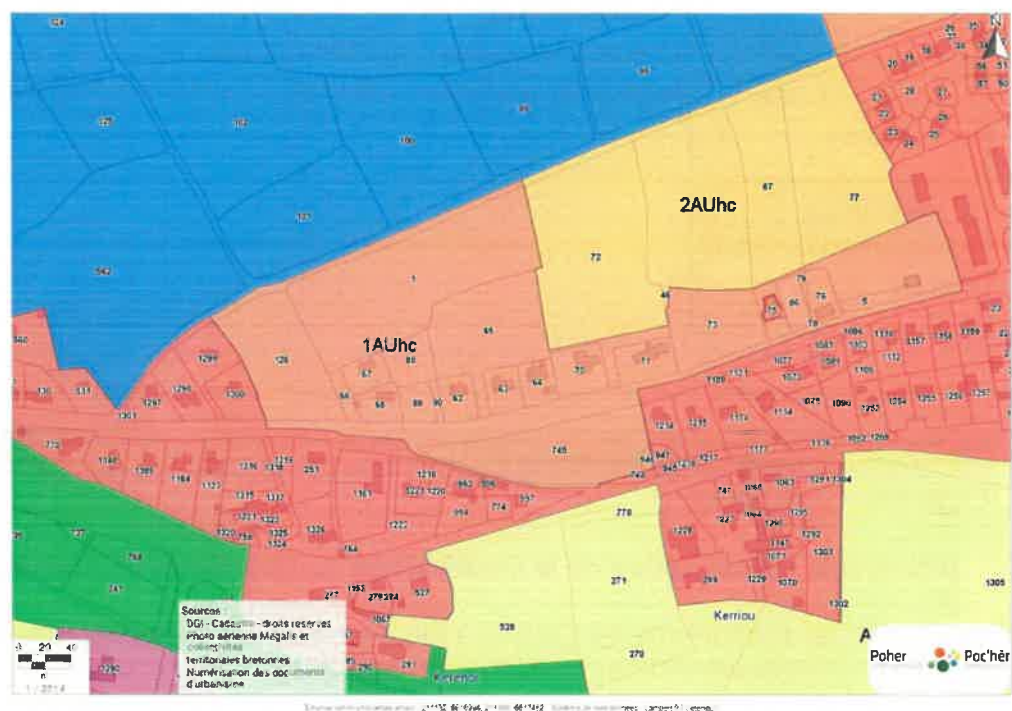
Les objectifs de cette procédure sont :

- De pallier des zonages et des réglementations non adaptés à la mise en projet de certains terrains, identifiés comme représentant un fort potentiel pour le développement résidentiel et économique de la commune.
- De mieux répartir les droits à construire et les changements de destination dans un objectif de consommation d'espace raisonné.
- De clarifier certains articles du règlement, qui présentent des difficultés d'interprétation dans l'instruction des dossiers d'urbanisme.

Motifs et justification de la procédure :

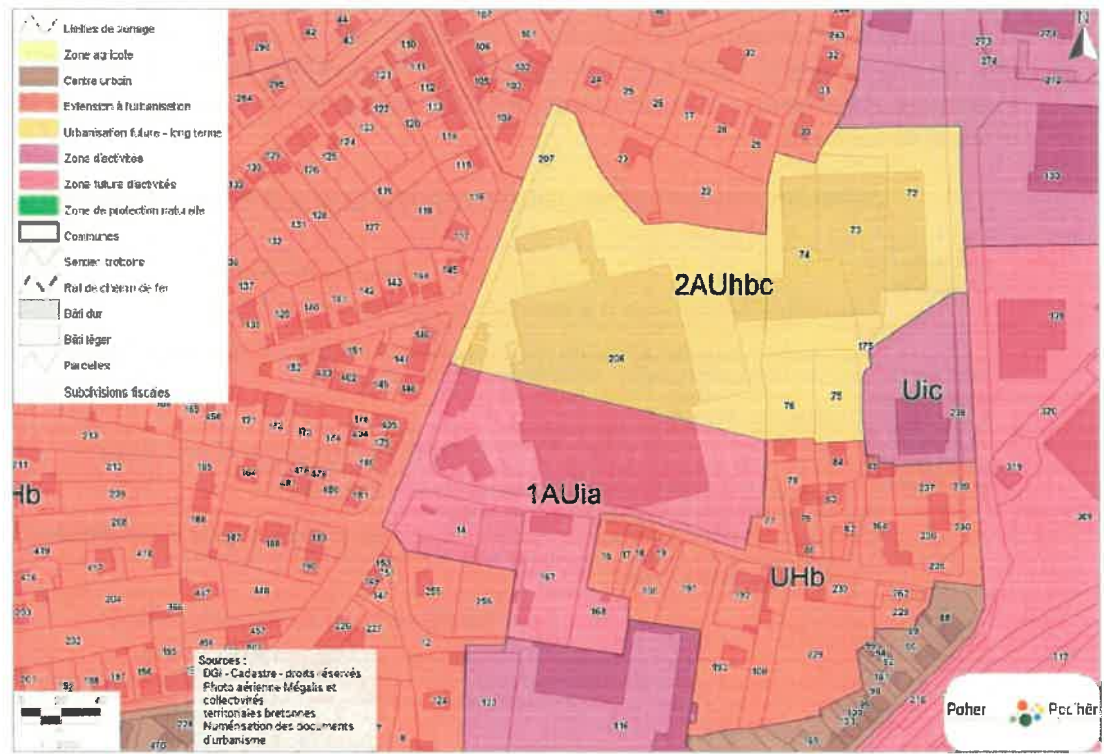
- Ouvertures à l'urbanisation :
  - o Allée des Peupliers : Ouverture à l'urbanisation de la zone Nord de l'Allée des Peupliers, aujourd'hui classée en 2AU.

Plusieurs projets sont en cours dans la zone Ouest de l'Allée des Peupliers. Dans la continuité, à l'Est, une « dent creuse » d'environ 4 hectares est classée en 2AUhc. Le secteur, au regard des zones déjà classées en 1AU, s'est développé et bénéficie d'une proximité des réseaux et des voiries nécessaires. La commune souhaiterait ouvrir la partie aujourd'hui classée en 2AU à l'urbanisation, et ainsi intégrer cette zone à la dynamique existante sur la partie 1AUhc, en continuité de l'urbanisation existante. Ce changement de zonage concerne les parcelles AS 72, AS 46, AS 65, AS 4, AS 87 et AS 77.



- o Terrain de Boutet Nicolas : Ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble du secteur (23 376 m<sup>2</sup>), aujourd'hui classé en 2AUHhc et 1AUia, par un passage en zone 1AUhc. Le zonage actuel n'est pas adapté à la mise en projet du site (les bâtiments sont « coupés », le zonage ne correspond pas au fort dénivelé, etc). Or, il s'agit d'une potentielle réserve foncière, précieuse pour la commune et

qui représente un potentiel de densification urbaine. La localisation de ce terrain est propice à la création d'un projet mixte, à proximité de la gare, d'équipements et d'axes structurants. Il est donc proposé de simplifier le zonage, en privilégiant l'implantation d'habitats et de commerces compatibles avec l'habitat.



*La commune évoque en justification le manque de terrains disponibles sur le territoire pour l'implantation des projets résidentiels et commerciaux, à l'heure où une pression foncière grandissante se fait sentir. Par ailleurs, d'un point de vue qualitatif, beaucoup d'ensembles parcellaires classés aujourd'hui en 1AU représentent des difficultés quant à leur mise en projet, voire sont inexploitable. Leur faisabilité opérationnelle peut être contrainte par les accès, le profil du terrain, la proximité des réseaux, ou encore l'exploitation de ces gisements fonciers par des baux en cours.*

- Redéfinition de la liste des biens pouvant faire l'objet d'un changement de destination par un marquage au P.L.U.

Le PLU actuel autorise les changements de destination en zone A, uniquement sur les bâtiments repérés au sein du règlement graphique. Il est proposé de redéfinir la liste de ces biens, en engageant notamment une réflexion pour une stratégie de valorisation des maisons éclésières.

- Modifications mineures du règlement écrit et graphique  
 Il est proposé de modifier certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) du règlement afin de les rendre plus adaptées à la réalité des terrains et à l'évolution de leur environnement.

Il est également proposé de préciser la formulation de certains articles du règlement écrit, qui aujourd'hui exposent l'instruction à des difficultés de compréhension et donc d'application.

Ces éléments ont fait l'objet d'une validation en commission d'urbanisme en date du 18/09/2024.

### Temporalité de la procédure

La ville de Carhaix a le projet de lancer, en parallèle, une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme. Elle entend donc mener ces deux procédures de manière conjointe, afin qu'elles fassent l'objet de temps communs (enquête publique, examen des Personnes Publiques Associées...). Le temps pour la réalisation de l'ensemble de ces étapes est estimé entre 9 et 12 mois.

#### **CALENDRIER PREVISIONNEL PROCEDURE DE MODIFICATION et DE REVISION ALLEGEE DU PLU DE CARHAIX**

Calendrier prévisionnel	1 - LANCEMENT DE LA PROCEDURE --
Entre 9 et 12 mois à partir de la notification du marché et opposabilité de la procédure	Prescription de la révision allégée et de la modification par délibération du conseil municipal.
	L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU nécessite une délibération motivée du conseil municipal justifiant de l'utilité de leur ouverture au regard des capacités d'urbanisation ... (article L153-36 du code de l'urbanisme)
	Modalités de la concertation
	<b>2 - DOSSIER DE MODIFICATION ET NOTIFICATION DU DOSSIER</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ ETUDE ET RÉALISATION DES DOSSIERS ; EXAMEN AU CAS PAR CAS ET NOTIFICATION</li> <li>⇒ ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET SAISINE DE LA MRAE</li> <li>⇒ EXAMEN CONJOINT PPA (obligatoire pour procédure révision allégée) sinon NOTIFICATION AUX PPA si modification (si procédure conjointe révision allégée et modification) seul l'examen conjoint sera nécessaire</li> <li>⇒ DOSSIER POUR ENQUETE PUBLIQUE</li> </ul>
	<b>3 - ENQUÊTE PUBLIQUE</b> (article L153 41 du code de l'urbanisme)
	Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique Publicité de l'enquête : 15 jours avant le début de l'enquête et rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête Rapport et conclusion du commissaire enquêteur : 1 mois après la fin de l'enquête
	<b>4 - APPROBATION DE LA MODIFICATION</b>
	Délibération approuvant le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA et des conclusions et avis du commissaire enquêteur Transmission au contrôle de légalité (durée : 2 mois)
	<b>5 - OPPOSABILITÉ</b> (article L153 24 du code de l'urbanisme)
	PLU exécutoire 1 mois après sa transmission au préfet + accomplissement des publicités + Dépôt sur le Géoportail de l'urbanisme

Le dossier a été présenté à la commission d'urbanisme du 18 septembre 2024.

#### **Les membres du Conseil municipal valident à l'unanimité :**

- de prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- de charger le cabinet d'urbanisme TANGUY - de la réalisation de la modification du PLU, ainsi que de la conduite de la procédure ;
- de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à ces procédures ;
- de solliciter l'Etat conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme afin qu'une dotation soit allouée à la commune pour compenser les dépenses nécessaires aux procédures de modification et de révision allégée du PLU.

- de soumettre à la concertation des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, ces études durant toute la durée de la modification conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme. Modalités de la concertation : une insertion sera réalisée dans la presse locale. Un cahier d'observations sera tenu à la disposition du public en mairie – service de l'urbanisme.

En application de l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cette délibération seront portées à la connaissance de la population par voie d'affichage à la mairie durant un mois, par publication dans le journal municipal ainsi que dans les journaux « Ouest France » et « Le Télégramme ».

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Au registre suivent les signatures.

Pour expédition conforme :

A Carhaix-Plouguer, le 09 octobre 2024

Le Maire,

Christian TROADEC



Envoyé en préfecture le 21/10/2024

Reçu en préfecture le 21/10/2024

Publié le

ID : 029-212900245-20241021-114\_2024-DE