

Commune de Carhaix Plouguer : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté le 26 novembre 2018 - Projets de réponses de la collectivité

Zone, document PLU concerné	Avis, Observations PPA	Réponses apportées par la collectivité	validation commune
A	MRAe (avis en date du 07/03/2019, reçu le 07/03/2019) : aucune observation		
B	DRAC SRA (avis en date du 07/12/2018, reçu le 10/12/2018) : aucune observation - avis favorable		
C	Commune de Plévin (avis du CM du 17/12/2018) : avis favorable		
D	Commune de Kergloff (avis du CM du 25/01/2019) : avis favorable		
E	Région Bretagne (avis en date du 31/12/2018, reçu le 14/01/2019) : aucune observation		
F	INAO (avis en date du 27/02/2019, reçu le 27/02/2019) : avis non officiel - pas d'objection	<p>La commune est située dans les aires de production de signes de qualité sous indications Géographiques Protégées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - IG " Whisky de Bretagne" - IGP " Cidre de Bretagne", "Farine de Blé Noir de Bretagne" et "Volailles de Bretagne" Un producteur en IGP " Farine de Blé Noir de Bretagne" est identifié sur la commune. Le projet de PLU n'impacte pas cette production. 	OK compléter RP partie 1 paragraphe 1.2.3.
G	CCI (avis en date du 27/02/2019, reçu le 04/03/2019) : avis avec remarques	<p>Foncier économique : favorable à la mise en œuvre de réserves foncières à vocation économique.</p> <p>Activité commerciale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le schéma de développement commercial mentionne un périmètre de centralité alors que le PLU, lui, évoque un périmètre de diversité commerciale. - Soutien le seuil d'imposition de plus de 250 m² pour les installations hors centralité, sur des secteurs à vocation professionnelle. - Trouve dommage d'autoriser la mutation des cellules de moins de 50 m² vers l'habitat car ces cellules sont celles pouvant être investies par des commerces ou services de centralité demandant peu de surface. - De même, la mise en place d'un seuil minimum de 100 m² pour la création de cellules en pied d'immeuble pourrait être un frein à l'installation d'activité. <p>Hôtellerie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trouverait pertinent d'autoriser le développement de l'hôtellerie sur l'ensemble des secteurs de développement économique communaux y compris les zones de La Villeneuve, de Kergorvo et de la Métairie Neuve. 	<p>Foncier économique : vu</p> <p>Activité commerciale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le PLU reprend les termes de l'article L151-16 du code de l'urbanisme - Vu - mutation des cellules de moins de 50 m² : il s'agit de locaux souvent vides qui n'intéressent pas les commerçants du fait de leur faible superficie et de contraintes d'aménagement intérieur : accès PMR, accès à des logements à l'étage,... Il est préférable de leur permettre d'évoluer vers l'habitat plutôt que de les maintenir en état d'abandon. - cellules en pied d'immeuble : cette règle ne concerne que la rue des Martyrs. Dans les faits, cette voie est déjà commerciale. L'objectif est de conforter la vocation commerciale existante de cet axe en accueillant des cellules de + de 100 m² dont la ville a besoin dans ce secteur. <p>Hôtellerie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le développement de l'hôtellerie est déjà autorisé dans les secteurs Z1 et Z4 du parc de la Villeneuve et n'est pas inerte sur la ZAC de Kergorvo. la collectivité ne souhaite pas l'autoriser dans d'autres espaces car il est souhaitable que cette activité se rapproche du centre-ville.
H	Poher Communauté (avis en date du 28/01/2019, reçu le 04/02/2019) : avis favorable		

Zone, document PLU concerné	Avis, Observations PPA	Réponses apportées par la collectivité
1 – Volet économique		
OAP	Le schéma de développement commercial indique : "l'aménagement des espaces commerciaux de périphérie devra intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture respectant l'identité territoriale, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces." sur cette base, l'élaboration d'une OAP pour le secteur du Rond-Point de Foher et de l'ancienne concession automobiles Peugeot pourrait s'avérer pertinente.	Une nouvelle OAP sera créée afin d'y prévoir un aménagement cohérent : stationnements mutualisés, déplacements piétons favorisés, accès regroupés, sécurité routière, nuisances réduites,.... OK créer une nouvelle OAP
2 – Volet habitat	Le PLU arrêté intègre le projet de création du Parc d'activités de la Métairie Neuve	Vu
	Le PLU arrêté intègre les principes et prescriptions du PLH	Vu
3 – Volet mobilité		
	Le PLU arrêté intègre les données de mobilité du territoire	Vu
4 – Volet GEMAPI		
	Le PLU arrêté intègre les objectifs de la GEMAPI et notamment les grandes orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de l'Aulne.	Vu
I	Commission Locale de l'Eau (avis en date du 26/02/2019) : avis favorable avec recommandations	
	1 – Gestion qualitative des eaux	

Zone, document PLU concerné	Avis, Observations PPA	Réponses apportées par la collectivité
<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'étudier pour chaque projet d'aménagement, la faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales et de la gestion à l'air libre des réseaux de collecte, au regard des capacités naturelles des terrains, - Accentuer le caractère nécessaire de la mise en oeuvre de revêtements perméables, à l'échelle collective et individuelle. 		<p>Les règles suivantes, définies en fonction du zonage d'assainissement des eaux pluviales ont été inscrites dans le PLU :</p> <p>Art. 4 : Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, figurant en annexe du PLU, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En zone UHa, 15 % d'espace perméable minimum sont demandés dans le cas d'un projet inférieur à 1000 m².</p> <p>En zone UHc, 55% d'espaces perméables minimum sont demandés dans le cas d'un projet inférieur à 1000 m².</p> <p>En zone UHc, la surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain.</p> <p>Ces espaces perméables pourront être réalisés au sol ou sur des toitures végétalisées</p> <p>Utz 11 : Les aires de stationnement (personnel, clientèle, exposition de véhicule) réalisées en surface perméable sont à encourager.</p> <p>1AUiam 11, A11, N11, NAL11 : Les aires de stationnement (personnel, clientèle, exposition de véhicule) doivent être conçues afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers prévoyant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réduction des emprises des voies de circulation, - L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux, - La recherche d'une conception adaptée à la topographie. <p>Cette règle sera étendue à l'ensemble des articles 11 des zones d'activités (zones Uj, Uizn, Uizs, 1AUic, 1AUiat) en ajoutant la précision "en fonction de l'aptitude des sols".</p> <p>1AUiam12, NAL12 : Un coefficient d'infiltration (pleine terre ou espaces perméables) de 10 % de la surface totale de l'emprise foncière est imposé.</p>
<p>Rapport de présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présenter la compatibilité du PLU avec le PRGI Loire-Bretagne. - Actualiser les références et les prescriptions du DDRM 29 revu le 14/12/2018. 		<p>OK</p> <p>effectuer la modif</p> <p>Le rapport de présentation sera complété et actualisé</p>
<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soumettre chaque destruction de haie et/ou talus à déclaration avec mise en place d'une commission communale chargée d'étudier les demandes et analyser les compensations proposées. - Mettre en place une règle visant 100 % de compensation dans le cadre des destructions de haie et talus (et pas simplement une possibilité de demander une compensation). - Identifier de manière exhaustive les haies BCAA7 au sein du règlement graphique. 		<p>OK</p> <p>effectuer la modif</p> <p>vu en BM le 29-04 : pas de commission spécifique. Les dossiers seront examinés par la commission urbanisme. Remplacer le terme "pourra" être demandée par "sera demandée " dans le règlement</p> <p>La règle suivante est inscrite au règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - p 12 : " En fonction de la qualité du talus ou de l'élément bocager détruit, une compensation de 100 % de la longueur détruite à fonctionnalité identique ou supérieure pourra être demandée. Cette création d'un élément bocager devra être réalisée sur le territoire communal. "
<p>J</p> <p>Conseil Départemental du Finistère (avis en date du 28/02/2019, reçu le 04/03/2019) : avis avec recommandations</p> <p>1 – Réseau routier départemental</p>		

Zone, document PLU concerné	Avis, Observations PPA	Réponses apportées par la collectivité	validation commune
Règlements écrit et graphique	Le règlement de voirie du Département a fait l'objet d'une refonte en 2018 et le nouveau règlement devient exécutoire par arrêté du 14 janvier 2019. Cette refonte entraîne des modifications relatives aux marges de recul. La commune est invitée à intégrer ces nouvelles règles dans le PLU.	Cette mise à jour sera réalisée : - RD54 : recul de 20 m au lieu de 25 m - RD166 : recul de 20 m au lieu de 15 m - RD264 (partie Est) : recul de 20 m au lieu de 15 m - RD264 (partie Ouest) : recul de 75 m au lieu de 35 m - RD266 : recul de 20 m au lieu de 15 m - RD764 : recul de 20 m au lieu de 35 m - RD769 : recul de 75 m, comme précédemment - RD787 : recul de 75 m, comme précédemment	ok
Règlement écrit	Pour le réseau principal, le long des RD264 (partie Ouest de la commune), RD769 et RD787, une limitation des accès au profit d'un carrefour unique, convenablement localisé et dimensionné pour assurer la sécurité des usagers et la préservation de la qualité du service de la voie, pourra être imposée par le gestionnaire de la voie".	Sera ajouté au sein des articles 3 du règlement écrit	ok
PADD	Dans le cadre de l'aménagement de la future ZA de la Métairie Neuve, il serait utile de prévoir une traversée sécurisée pour la voie verte et les emprises nécessaires à une pénétrante route de Motreff.	Afin de sécuriser les déplacements dans ce secteur, l'OAP de La Métairie Neuve sera complétée en tenant compte de cette remarque. Les éléments d'aménagement étudiés dans le cadre de la ZAC seront inscrits dans cette OAP, notamment la création d'un cheminement piétonnier en site propre le long de la route de Motreff, dans la continuité de celui existant plus au Nord. Un emplacement réservé pour élargissement de la route de Motreff sera également inscrit le long de la voie (hors ZAC). L'OAP n°2.11 sera revue afin de ne pas autoriser les accès sur cette voie.	OK modifier 2 OAP inscrire 1 ER
2 – Voirie et constructibilité			
	En ce qui concerne la RN164 : application de la loi Bamier avec une marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de la voie. Pour les dérogations avec un recul autorisé de 45 m (Métairie Neuve), joindre les dérogations au PLU.	La notice de dérogation à la loi Bamier pour le secteur de la Métairie Neuve figure en annexe du rapport de présentation. Cela sera précisé dans le sommaire du rapport de présentation.	OK ajout au sommaire du RP
3 – Prévention des nuisances sonores			
	L'état des lieux du classement sonore des voies est bien annexé au PLU	Vu	
4 – Covoiturage			
Rapport de présentation	La commune de Carhaix dispose d'une aire de covoiturage à La Villeneuve. Deux autres aires se trouvent en périphérie de la commune : - Kergloff RD764/148 Loch ar Lann - Plounévezel RD 787 Sainte-Catherine Il n'est pas identifié de nouveau projet d'aire de covoiturage. Les parkings situés dans les différentes zones d'activités, peuvent être utilisés à cet effet.	Ces informations seront ajoutées au rapport de présentation (p 56). Les parkings des zones d'activité ne peuvent pas être utilisés comme aires de covoiturage car ils sont la propriété privée des entreprises.	ok . Ajouter aire de Kerdlwal
5 – Vélo et modes actifs			
Rapport de présentation	Les liaisons vélo ne sont pas mentionnées alors que la commune est traversée par différents itinéraires vélo : - La V7 Lorient/Roscoff - La V6 Vitré/Camaret - Le canal de Nantes à Brest, chemin de halage - La Véloodyssée de Roscoff à Carhaix par la voie verte puis par le chemin de halage vers Nantes - Piste cyclable de Port de Carhaix au camping municipal, le long des RD769 et 264 En ce qui concerne les transports collectifs, Carhaix est doté d'un service à la demande gratuit "Hep le Bus".	Ces informations seront ajoutées au rapport de présentation (p 57). L'information concernant "Hep le Bus" figure p 56 et 146 du rapport de présentation.	ok

Zone, document PLU concerné	Avis, Observations PPA	Réponses apportées par la collectivité	validation commune
6 – Milieux aquatiques			règlement à homogénéiser - ok
Règlement écrit	Il conviendrait d'homogénéiser la rédaction du règlement écrit en reprenant la rédaction de la page 102 dans l'ensemble des paragraphes relatifs aux zones humides des pages 11 et 101.	Les règles concernant les zones humides, p 11 et 101 proviennent de l'article 2 du règlement du SAGE de l'Aulne. Le règlement sera homogénéisé afin qu'il n'existe pas de confusion possible.	ok
7 – itinéraires de randonnée			ok
PADD	Il n'est pas précisé dans le PADD la question de la place relative de la voiture et des modes doux en centre-ville.	Le PADD précise dans son orientation D1-5 : " 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." Il est possible de préciser cet aspect pour le centre-ville	ok
8 – Eau potable			OK
Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> - Les documents n'évoquent pas la nécessité de modifier les DUP des 2 prises d'eau de l'Aulne et de l'Hyères. Il n'est pas exclu que les périmètres soient revus à cette occasion et impactent le zonage. - Il semble qu'il y ait une inversion pour les consommations 2017 entre les abonnés domestiques et non domestiques, dans le diagnostic environnemental (p77). - il est précisé que les infrastructures (AEP et ASSt) devront être revues au regard des évolutions attendues, notamment pour le pôle laitier, mais également sur l'urbanisme. Ceci ne conditionne-t-il pas le zonage des zones AU ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Une révision du périmètre de protection de la prise d'eau de l'Hyère n'est pas à exclure. Cependant, elle ne concernerait pas le territoire de la commune de Carhaix. - p77 : "La consommation moyenne sur l'année 2017 est donc estimée à : <ul style="list-style-type: none"> - 235 m3 par abonné domestique, soit environ 129 m3 par habitant - 56 880 m3 par an par abonné non domestique." ce sont bien les bons chiffres car certaines entreprises sont classées en tant qu'abonnés domestique. - Afin d'aménager le site de La Méairie Neuve et de renforcer le Pôle laitier de Kergorvo, des renforcements de réseaux seront nécessaires. Les infrastructures seront mises à niveau en fonction des projets d'installation afin d'être adaptées aux futures activités. 	<p>pas de changement</p> <p>Attente écrit explicatif de Catherine Artur concernant les chiffres de consommation</p> <p>p77 : apporter les précisions</p>
9 – Assainissement			OK
Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> - Il est noté une incohérence entre le document de zonage (p43) concernant "l'extension de l'urbanisation compatible avec la capacité nominale de la station d'épuration" et l'évaluation environnementale (p323) sur les "raccordements futurs qui ne peuvent être envisagés qu'avec la réalisation de mesures compensatoires". - Le service Eau et Assainissement du Département n'est pas d'accord avec les taux de charges organiques présentés en lien avec une capacité technique revue par le maître d'ouvrage notifiant la capacité nominale. - p 81, point 2.2.3.2- réseau d'assainissement non collectif : il ne peut pas s'agir d'un réseau puisque c'est du non collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> - La page 323 de l'évaluation environnementale reprend la page 60 du zonage d'assainissement. - La collectivité prévoit de mener une étude pour réévaluer la capacité nominale (charges organiques) de la station d'épuration. Cela ne remet en question la capacité de traitement. - ce point sera corrigé. 	<p>OK</p> <p>p81 à corriger</p>
10 – Tourisme et nautisme			OK
rapport de présentation	Le centre ville est la carte de visite de la commune et le cadre de vie au quotidien des habitants, une plus grande prise en compte de cette dimension mériterait d'être développée. Les voies vertes et le canal sont des atouts en termes de tourisme sur le territoire. Le dynamisme et les potentiels de ces axes pourraient amener la commune à réfléchir en termes de développement touristique mais également d'amélioration du cadre de vie.	Ce point peut être mieux souligné dans le rapport de présentation p35.	<p>une signalétique appropriée va être mise en place par Poher communauté : liaisons douces, voies vertes, canal de Nantes à Brest, vélodyssée, local pour stocker les vélos...</p>
K	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 30/01/2019 : avis favorable avec réserves et remarques		

Zone, document PLU concerné	Avis, Observations PPA	Réponses apportées par la collectivité
<p>1- Consultation au titre de l'article L153-16 du CU : consommation d'espace agricole, naturel et forestier : avis favorable avec réserves et remarques</p>	<p>- la commission souhaite que le zonage 1AUjam de la Métairie Neuve soit modifié en 2AU dans l'attente de l'arrêt du SCoT du COB</p> <p>- la commission souhaite la création d'une instance de concertation locale tel que le préconise la charte Agriculture et Urbanisme du Finistère (fiche C1 : instance de concertation locale)</p>	<p>- Le code de l'urbanisme ne prévoit pas la possibilité d'opposer un telle condition à l'urbanisation des secteurs en extension. Cependant, la collectivité veille, dans ses projets d'aménagement, à privilégier le renouvellement urbain (réflexions en cours sur le centre-ville et dans le secteur de la gare).</p> <p>- La prescription du SCOT précise que son élaboration doit notamment permettre « d'organiser un territoire maillé autour de la ville centre de Carhaix et des bassins de vie de proximité ».</p> <p>Dans la même logique, dès la prescription du PLU en 2013, le conseil municipal a souhaité construire un pôle économique fort « développant de nouvelles zones économiques et notamment le secteur de La Métairie Neuve, permettant ainsi d'élargir le tissu économique et de conforter la dynamique de la ville ». L'ambition de la ville, affichée dans son PADD (débatu en 2015, 2016, 2017 et 2018), est de développer Carhaix en tant que « pôle structurant à l'échelle du centre-Bretagne ».</p> <p>Cet axe est actuellement développé dans les travaux préparatoires du PADD du SCOT.</p> <p>L'objectif de la commune est de pouvoir répondre aux besoins d'installation de futures entreprises. En effet, les zones actuellement existantes sur le territoire sont remplies à hauteur de 87 %.</p> <p>Le développement économique de la ville ne peut pas attendre l'approbation du SCOT prévue, au mieux, en 2024.</p> <p>Il est donc impossible de classer maintenant en 2AU ce secteur qui est un projet phare de la collectivité en matière de développement économique.</p> <p>- Pas du ressorts du PLU.</p>
<p>2- Consultation au titre de l'article L151-12 du CU : annexes et extensions en zones A et N : avis favorable</p>		
<p>3- Consultation au titre de l'article L151-13 du CU : STECAL : avis favorable</p>		
	<p>La commission souhaite que les aménagements et les événements organisés dans les 3 secteurs NAL permettent le maintien de l'éligibilité des terres exploitées au régime des aides de la PAC.</p>	<p>L'exploitation agricole des terres classées en zone NAL reste possible tant qu'aucun aménagement ou bâtiment n'est créé sur ces espaces.</p>
<p>L</p>	<p>Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites du 26/02/2019 : avis favorable avec prescriptions</p>	
<p>Règlement graphique et écrit</p>	<p>- Kergaurant : Dans ce secteur, les projets seront modestes puisqu'il s'agit de maintenir l'espace disponible pour accueillir des foules importantes en plein air. Des sanitaires, gradins, vestiaires ou clôtures pourront être aménagés dans les limites imposées par le règlement écrit contraignant (limite à 4 constructions de moins de 150 m² de surface de plancher, la création de nouveaux bâtiments ou d'équipements publics et d'intérêt collectif). La limite de 150 m² d'emprise au sol est également ajoutée.</p> <p>- pour le secteur de Kergaurant : resserrer le périmètre constructible au plus près des constructions existantes pour réduire le potentiel de production de logements et ainsi préserver les terrains agricoles et naturels actuels,</p> <p>- pour la zone de Kerampuilh : rédiger un règlement plus clair et sans ambiguïté, au moins pour les espaces en co-visibilité avec le château,</p> <p>- sur le site de la Métairie Neuve : prévoir un recul de la zone d'activités afin de préserver la frange paysagère le long de la RN 164.</p>	<p>Kergaurant : la surface classée en zone d'habitat a été réduite d'environ 6750 m² par rapport au PLU actuel.</p> <p>+ prévoir rencontre ABF + DDTM / date proposées à l'ABF : 12 juin - En attente de réponse</p>

Zone, document PLU concerné	Avis, Observations PPA	Réponses apportées par la collectivité
M	Chambre d'Agriculture du Finistère (avis en date du 05/02/2019) : avis avec réserves et observations	
1- PADD	Relève que le PADD marque un accent fort sur le positionnement central de Carhaix et de sa volonté d'assurer un développement économique rayonnant. Cela se traduit par une prévision de consommation de l'espace de 65 ha à cet effet, ce qui nous semble ambitieux.	Vu ok
2- Rapport de présentation	Prend acte des spécificités de la commune et de ses objectifs cependant elle recommande que la traduction en terme de consommation soit mieux définie en priorisant les ouvertures à l'urbanisation au sein de l'espace urbain et en affichant tous les secteurs en extension en ZAU (h ou l). Cela rejoint les observations soulevées en CDPENAF.	Le code de l'urbanisme ne permet pas d'interdire l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extension au motif qu'il reste des espaces disponibles au sein de l'espace urbain existant (réflexions en cours sur le centre-ville et dans le secteur de la gare). La collectivité veille dans ses projets d'aménagement à privilégier le renouvellement urbain. ok
3- Règlement écrit	- A2-6 : " sont autorisées les constructions à usage de logement de fonction : logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation ; ces constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées en continuité ou à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation." Pour des raisons techniques ou sanitaires, les possibilités d'implantation d'un nouveau logement à proximité ou en continuité du site d'exploitation ne sont pas forcément possibles. Comme la rappelle la charte agriculture & urbanisme départementale, il nous semble donc nécessaire d'ouvrir les possibilités de construction à proximité du hameau le plus proche du site de production, sous réserve que la distance permette de répondre aux conditions de surveillance et de suivi de l'exploitation. - A1-9 et N1-6 : " sont autorisés l'évolution des activités commerciales existantes, leur évolution, cession, développement. Un changement d'activité non alimentaire à alimentaire est interdit. " Cette écriture peut conduire à freiner les opportunités de valoriser des infrastructures existantes pour la vente de produits fermiers locaux et de fait le développement de circuits courts. Si cette mesure a vocation à cibler certains commerces, il serait souhaitable de nuancer cette écriture pour la vente de produits fermiers locaux.	- A2-6 : cet article sera modifié ainsi : " ces constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées soit en continuité ou à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation, soit en continuité du hameau le plus proche du site de production, sous réserve que la distance permette de répondre aux conditions de surveillance et de suivi de l'exploitation. " - A1-9 et N1-6 : la rédaction serait plutôt la suivante : A2-16 : " Peut être autorisés les sites de vente à la ferme de produits issus de l'exploitation sous réserve que la surface ouverte au public n'exécède pas 100 m ² (hors serres extérieures, une surface de vente étant la surface utilisée pour l'exposition des produits ou permettant leur visibilité) et que le bâtiment créé ou faisant l'objet d'un changement de destination soit implanté en continuité ou à proximité des bâtiments de l'exploitation. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit. " Les articles A1-9 et N1-6 peuvent être ainsi modifiés : " Un changement de destination d'un bâtiment vers un bâtiment à destination de commerce alimentaire est interdit, sauf dans le cas de bâtiments destinés à la vente de produits fermiers locaux (point A2-16). "
4- Règlement graphique	- Inadéquation entre l'affichage des zones N avec les usages agricoles sur le terrain. Note également que certains zonages N seraient de nature à bloquer toute évolution de bâtiments agricoles ou site d'exploitation de par leur proximité. En conséquence, la chambre d'agriculture demande de reprendre les contours de ces zonages sur les sites suivants : - Secteur de Lannouenec - Secteur de Pennanvoas - Secteur de la Madelaine - Secteur de Kergoutois Bihan - Secteur de Kergonvot - Secteur de Kernal - Secteur de Kerriou	Le règlement graphique peut être repris pour tenir compte de ces usages agricoles. ok
5- Secteur de Ty Nevez		

Zone, document PLU concerné	Avis, Observations PPA	Réponses apportées par la collectivité	validation commune
Règlement graphique	L'affectation d'un zonage A au sein d'un ensemble à vocation industrielle interroge la Chambre d'Agriculture. Soit cette exploitation à vocation à durer (au regard du diagnostic agricole elle est jugée viable) et il y a lieu de maintenir son parcellaire en zone A, soit cette exploitation est appréciée comme non viable de par sa situation et alors il y a lieu de reprendre le corps de ferme dans le zonage 2AUa et d'inviter alors les promoteurs ou industriels à réinvestir les bâtiments en même temps que les parcelles dans un souci de consommation économique de l'espace.	A Ty Nevez, le zonage A concerne aujourd'hui un hameau composé principalement d'habitations, situé au sein de quartiers urbains, malgré la présence de parcelles agricoles (proximité d'équipements publics, de zones d'activités et d'un lotissement pavillonnaire). Il est donc décidé de classer ce secteur en zone UHc, en resserrant la zone au plus près des constructions, afin de leur permettre d'évoluer, sans que de nouvelles constructions puissent être implantées (à moyen, long termes vocation d'espace d'activités).	OK modifier le règlement graphique
6- Zone de loisirs de la vallée de l'Hyère	Le PLU recense la majorité de cet espace en zone NA (zone naturelle à vocation d'aménagement de jeux, loisirs légers). L'interprétation de la photographie aérienne et la superposition du Répertoire Parcellaire Graphique démontre une valorisation agricole d'une bonne partie de ces surfaces. A ce titre, nous sollicitons que celles-ci soient reprises en zone A en cohérence avec l'usage actuel. Cet affichage serait d'autant plus en adéquation avec la vocation de ce secteur que vous avez un projet de ferme pédagogique sur ce lieu-dit. A défaut de prise en compte de cette observation, il y a lieu de comptabiliser les surfaces actuellement valorisées à des fins agricoles comme de la consommation de l'espace.	La zone NA correspond à des espaces naturels de loisirs soumis à une procédure de ZAD. La délibération insistant la ZAD mentionne la zone NA selon cette typologie. Il n'est donc pas souhaité revenir sur cette typologie. De plus, ce zonage n'autorise aucune nouvelle construction quel que soit le type de bâti (sauf pour les extensions et les annexes des habitations existantes, comme en zone A). Aussi ce secteur ne peut être considéré comme un espace constructible ni comme une surface de consommation d'espace.	ok
7- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone rurale	Certains bâtiments s'inscrivent dans ou à proximité de sièges d'exploitation viables. Exemple du cas de Kernal ou du cas du Mlnez. Cet affichage démontre une volonté de privilégier la valorisation du patrimoine bâti avant la préservation ou la pérennisation des exploitations agricoles contrairement aux objectifs défendus dans votre PADD (objectifs A3.2 et C2). Dans un souci de cohérence entre les différentes pièces de votre PLU, des objectifs défendus et des orientations départementales reprises dans la charte agriculture & urbanisme, la chambre d'agriculture recommande d'exclure à minima les bâtiments étoilés à proximité de siège d'exploitation.		Cas de Kernal : maintien bâtiment étoilé n°1 (parcelle 345) uniquement. Le Mlnez : maintien de la maison principale et suppression des 2 autres bâtiments
8- Hameau de Kergaurant	Souhait de la collectivité d'étendre certains secteurs à l'urbanisation en plus des potentiels offerts en densification (15 lots potentiels). Le développement de l'urbanisation le long de l'axe communal peut engendrer l'enclavement de certaines parcelles agricole. Parallèlement, il convient également de faire observer qu'au regard de sa localisation l'OAP au centre de ce hameau est à appréhender comme une extension d'urbanisation au même titre que les zonages voisins.	Ces secteurs de développement de l'urbanisation au sein du hameau ont bien été comptabilisés comme des secteurs d'extension de l'urbanisation dans le potentiel foncier disponible dans le PLU. (partie 3-3-4 du rapport de présentation)	La surface à vocation d'habitat a été réduite d'environ 6750 m² par rapport au PLU actuel. Il n'y a pas de problème d'enclavement pour accéder aux parcelles agricoles
N	Préfecture du Finistère (avis en date du 04/03/2019) : avis favorable avec observations		OK
Dérogation	1 - Dérogation au titre de l'article L122-2 du CU dans sa rédaction antérieure à la loi ALUR Compte tenu de l'analyse technique des services de l'Etat, de l'avis de la CDNPS du 26 février 2019, ainsi que de l'avis de la chambre d'agriculture, la dérogation au titre de l'article L122-2 du CU dans sa rédaction antérieure à la loi ALUR, est accordée.	Vu	
2 - Politique de l'habitat et mixité sociale			

Zone, document PLU concerné	Avis, Observations PPA	Réponses apportées par la collectivité	validation commune
Règlements écrits et graphique	<p>Les objectifs relatifs à la production de logements sociaux sont traduits dans le PLU par un pourcentage de logements sociaux dans 8 secteurs situés dans les zones U et AU, grâce à la servitude de mixité sociale établie sur les zones Uhc et 1AUh. Cette servitude conduirait, à terme, à la production de 29 logements sociaux. Cet objectif à minima mériterait d'être plus ambitieux, compte tenu de l'objectif de 50 à 70 logements sociaux à produire sur le territoire de Pohor Communauté prévu dans le PLH 2017-2022.</p> <p>En cohérence avec l'orientation du PADD qui vise à promouvoir la mixité sociale, la servitude de mixité sociale pourrait être instaurée sur l'ensemble de la zone U et reprise dans le règlement écrit. Ainsi, elle serait prise en compte dans les opérations de renouvellement urbain.</p>	<p>En effet, certains secteurs sont soumis à une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme), délimitée au règlement graphique. Cette servitude implique, en cas de réalisation d'un programme de plus de 10 logements, l'obligation de créer un pourcentage de 20 % de logements sociaux.</p>	ok. Le nombre de logements prévus à Carhaix dans le cadre du PLU représente 50% du nombre de logement de l'EPIC
3 – Développement commercial			
Règlement écrit	<p>N-2-A-6 : il conviendra de corriger cette disposition qui autorise, en zone N, les extensions de constructions à destination de commerce. En effet, pour pouvoir être étendues, ces constructions doivent obligatoirement être intégrées au sein de STECAL.</p>	<p>Les articles N2-A6 et N2-A7 sont retirés du règlement.</p>	OK règlement à corriger
4 – Préservation de la ressource en eau			
Règlements graphique et écrit	<p>- La commune est concernée par le périmètre de protection du captage du Stanger. Dans le périmètre de protection rapproché P1 (le plus sensible), où les activités agricoles sont très limitées, il serait judicieux de classer les terrains en zone N et non en zone A (As1).</p> <p>- En outre, les activités de méthanisation prévues en zone NE (zone réservée au traitement de l'eau) ne sont pas appropriées en périmètre de protection de captage. Si cette activité est liée à la station d'épuration des eaux usées située hors périmètre de protection, un règlement spécifique à cette zone serait préférable.</p>	<p>- Les zones As1 seront déclassées en Ns1.</p> <p>- point à voir avec la DDTM</p>	La STEP pourrait être équipée d'un système de méthanisation. Elle se situe en aval et est donc hors périmètre de protection.
5 – Architecture, patrimoine et paysage			
	<p>- Afin de préserver sa richesse urbaine et architecturale, la collectivité pourrait se rapprocher des services de l'Etat pour envisager la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou prévoir une OAP patrimoniale spécifique.</p> <p>- Les abords du château de Kerampulh sont concernés par plusieurs zones d'extension de l'urbanisation (zones 1AUD) et par le secteur NAL dédiés aux aménagements légers en lien avec l'événementiel, notamment le Festival des Vieilles Charrues. Afin de ne pas enserrer ce monument historique dans un bâti dense qui serait contraire à sa nature rurale et de préserver les vues et perspectives vers et depuis le château, il serait souhaitable de limiter et d'encadrer plus clairement la constructibilité de ces abords par le biais d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles et par le biais du règlement écrit.</p> <p>En effet, bien que les constructions et les aménagements localisés à moins de 500 m du château soient soumis à l'avis de l'ABF, l'intégration architecturale et paysagère de ces constructions mérite d'être anticipée dans le document de planification et non au cas par cas, au grés des initiatives ponctuelles.</p> <p>La réduction de la zone 1AUD située à l'ouest du château permettrait de préserver plus efficacement les abords du château, sans pour autant compromettre les projets de la commune en matière d'accueil événementiel. Cette réduction pourrait s'effectuer à partir de l'avancée de la zone 1AUD depuis la route de Kerampulh.</p> <p>- En matière de préservation du paysage des abords de la RN164 et plus particulièrement sur le secteur de la Métairie Neuve, la collectivité pourrait repérer tout le linéaire d'arbres et d'ouvertures existant afin de les protéger. Cette protection associée à un règlement écrit cadrant d'avantage la qualité architecturale de la nouvelle zone d'activités permettrait de garantir une bonne perception des abords de la ville de Carhaix.</p>	<p>- Vu</p> <p>- Kerampulh : Dans ce secteur, les projets seront modestes puisqu'il s'agit de maintenir l'espace disponible pour accueillir des foules importantes en plein air. Des sanitaires, gradins, vestiaires ou citernes pourront être aménagés dans les limites imposées par le règlement écrit contraignant (limite à 4 constructions de moins de 150 m² de surface de plancher la création de nouveaux bâtiments ou d'équipements publics et d'intérêt collectif). La limite de 150 m² d'emprise au sol est également ajoutée.</p> <p>L'ABF va être rencontré afin de vérifier comment le PLU peut à la fois préserver les abords du château de Kerampulh et permettre les aménagements envisagés. Le règlement de la zone 1AUD de Kerampulh pourra être spécifiquement écrit (au lieu de renvoyer à la zone UD), le zonage pourra être revu et une OAP pourra être inscrite des mesures de préservation du patrimoine de ce secteur.</p> <p>- La Métairie Neuve : L'ensemble du bocage présent à La Métairie Neuve et le long de la RN 164 est déjà repéré. Cependant, l'ABF va être rencontré pour échanger sur les questions de perceptions paysagères dans ce secteur, afin de trouver le meilleur moyen d'aménager le secteur de la Métairie Neuve tout en créant une entrée de ville de qualité depuis la RN164.</p>	OK rencontre ABF prévue en juin + DDTM

Zone, document PLU concerné	Avis, Observations PPA	Réponses apportées par la collectivité	validation commune
<p>6 – Transports et déplacements</p>	<p>Dans le cadre de la création de la nouvelle zone économique de la Métairie Neuve, le PADD inscrit comme orientation forte la remise en œuvre du fret ferroviaire. Cette orientation n'est toutefois pas traduite par des dispositions réglementaires du PLU.</p> <p>Le PLU à travers le règlement ou les OAP aurait pu être plus volontariste en ne limitant pas l'obligation de réalisation de voies cyclables et de cheminement piétons accessibles aux personnes à mobilité réduite aux seules opérations de lotissement et de constructions de logements collectifs.</p>	<p>- Le PLU prévoit la création de cheminement doux sur les secteurs de développement où cela a été jugé adapté par la collectivité. Cependant, il n'interdit pas d'en réaliser dans d'autres secteurs de la commune. Il est difficile de les rendre obligatoires sur des secteurs déjà urbanisés où les projets futurs ne sont pas définis.</p>	<p>L'orientation ne concerne pas spécifiquement la zone de la métairie neuve. Sur la route de Motreff menant à la zone de la Métairie Neuve, un emplacement réservé côté Est sera proposée (de la voie verte au boulevard</p>