

Département du Morbihan

Commune de Baden

Projet de PLU révisé (Plan Local d'Urbanisme)

**Enquête publique
du 21 août 2023 à partir de 9h
au 20 septembre 2023 jusqu'à 17h30**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES
DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

Document n°2 (sur 2) : Conclusions motivées

5 décembre 2023

Dossier n° E23000086 / 35

Avertissement

Conformément aux dispositions de l'article L123-15 du code de l'environnement, *le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête... Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.*

Comme prévu par l'article R123-19 du même code, *le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.*

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le présent document correspond aux « Conclusions motivées ».

Il fait suite au « Rapport » et constitue donc la partie 2 sur 2 de l'ensemble « Rapport et conclusions de la commission d'enquête ».

La commission d'enquête se devant dans ce document, après le rapport objectif, de se livrer à un exercice subjectif, on y trouvera ses appréciations sur le dossier, le déroulement de l'enquête ainsi que sur les observations recueillies présentées par thématiques et sur les réponses apportées par la commune, puis son avis personnel motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.

Sommaire des conclusions :

1 - Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête	5
2 - Bilan quantitatif de l'enquête	7
3 - Appréciations de la commission d'enquête par thématiques	8
(réponses aux observations du public, aux questions complémentaires et prise en compte des remarques des PPA et instances consultées)	
3 - 1. Organisation matérielle de l'enquête (période, accès au dossier, lisibilité...), concertation préalable.....	9
3 - 2. Demandes individuelles ressortant des observations du public.....	13
3 - 3. OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)	21
3 - 4. Autres observations sur le règlement graphique : Espaces Boisés Classés (EBC), haies, paysage, Zones Humides (ZH), cours d'eau, patrimoine, périmètres, servitudes, Emplacements Réservés (ER).....	35
3 - 5. Règlement littéral	49
3 - 6. Enjeux environnementaux : ressources, eau, pollutions, risques, Trame Verte et Bleue (TVB), changement climatique, Energies Renouvelables (EnR).....	58
3 - 7. Transports, mobilité, cheminements doux, stationnement, routes.....	71
3 - 8. Activités économiques, zones Ui, commerces, agriculture, conchyliculture, golf, campings, tourisme.....	77
3 - 9. Généralités sur le projet de PLU : PADD, prévisions de populations et logements, logement social, prise en compte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), compatibilité avec le SCoT, la loi Littoral... au-delà des enjeux environnementaux (déjà abordés en partie 6 au-dessus)	84
3 - 10. Autres, divers.....	96
4 - Avis motivé de la commission d'enquête sur le projet de PLU révisé de la commune	99

Annexes :

(voir annexes au Rapport - partie 1 sur 2 de l'ensemble « Rapport et Conclusions de la commission d'enquête »)

- Annexe 1 : procès-verbal de synthèse des observations établi par la commission d'enquête en date du 03/10/2023, avec ses 3 annexes spécifiques (tableau récapitulatif général des observations, synthèse thématique, et questions complémentaires) ;
- Annexe 2 : mémoire en réponse de la Commune de Baden en date du 15/11/23 avec 3 documents joints (tableau récapitulatif général des observations complété des réponses de la Commune, document de réponse aux questions complémentaires de la commission d'enquête, document de réponse aux avis des Personnes Publiques Associées).

NB : Pour les acronymes, un glossaire est proposé en pages 5 et 6 du Rapport.

1 - RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Baden compte 4 418 habitants (chiffres INSEE issus du recensement 2020, en vigueur au 01/01/2023). D'une superficie de 2 352,69 hectares, elle présente un linéaire côtier de 37 km, sur le golfe du Morbihan et la rivière d'Auray.

Baden est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11/02/2008, et modifié à plusieurs reprises (20/12/2010, 23/04/2012, 05/11/2012, 07/04/2015, 03/04/2017, 03/04/2018 et 05/07/2021).

La révision du PLU a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 28/09/2015.

Un premier arrêt du projet révisé a eu lieu par délibération du 05/11/2018, ensuite retirée. Le projet de PLU a été de nouveau arrêté le 29/04/2019 puis soumis à enquête publique. Cette enquête s'est conclue par un avis défavorable du commissaire enquêteur.

La procédure de révision a été reprise suite aux élections municipales de 2020 (changement de municipalité) et après désignation d'un nouveau bureau d'études : par délibération du 21/02/2022, le conseil municipal a décidé de la poursuite de la procédure de révision du PLU et de l'abrogation de la délibération du 29/04/2019 relative à l'arrêt du précédent projet.

Ainsi qu'indiqué dans la délibération du 21/02/2022, la poursuite de la procédure de révision du PLU s'est effectuée dans le respect des **objectifs définis par la délibération de prescription de la révision** en date du 28/09/2015, à savoir :

- prendre en compte l'annulation partielle du PLU par la Cour Administrative d'Appel de Nantes le 28 juin 2013,
- intégrer les dernières évolutions législatives (loi Grenelle, loi pour l'accès au logement et urbanisme rénové, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt...)
- intégrer des documents supra-communaux selon leur état d'avancement (schéma de mise en valeur de la mer du Golfe du Morbihan, schéma de cohérence territoriale de Vannes aggro, programme local de l'habitat de Vannes aggro, schéma régional de cohérence écologique...)
- intégrer l'inventaire des zones humides et des cours d'eau approuvé le 16 juillet 2012,
- réinterroger les enjeux du territoire au regard du contexte actuel tant du point de vue démographique, qu'économique et environnemental, et actualiser le projet communal dans une démarche de développement durable,
- répondre aux besoins en équipements et en logements (favoriser l'accession, la mixité sociale et le parcours résidentiel),
- libérer des opportunités foncières et organiser le renouvellement urbain dans le bourg,
- ouvrir à l'urbanisation les secteurs correspondants aux besoins identifiés,
- identifier des îlots ou voies dans lesquels doivent être préservées ou développées les offres commerciales et artisanales,
- définir des emplacements réservés en cohérence avec les projets d'intérêt général,
- adapter l'urbanisation de la Commune aux capacités viaires,
- mettre en valeur et préserver les identités architecturales, urbaines et paysagères propres à chaque secteur de la Commune,
- identifier les bâtis isolés présentant un intérêt patrimonial,
- adapter le règlement aux dernières évolutions réglementaires et technologiques,
- protéger et conforter les espaces agricoles et conchylicoles,
- faciliter les continuités écologiques
- identifier et préserver les bocages et espaces boisés,
- préserver et mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine naturel et bâti afin de maintenir ou améliorer la qualité du cadre de vie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu en conseil municipal le 25/04/2022, et a retenu les orientations générales du futur PLU s'articulant autour de trois axes principaux, se déclinant en plusieurs objectifs.

AXE 1 : Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie

- Objectif 1 : Fixer des objectifs de développement maîtrisés et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle

Dont : - Viser un rythme modéré de croissance démographique (environ 1% de croissance annuelle) permettant de maîtriser l'accueil de population et de respecter la capacité d'accueil du territoire. Ce rythme fera progresser la population d'environ 460 habitants à horizon du PLU (dans 10 ans) ...

- Objectif 2 : Proposer un parc de logements permettant un parcours résidentiel complet
Dont : - Prévoir la réalisation d'environ 450 logements à l'horizon du PLU soit 45 logements par an environ afin de pouvoir mettre en place une politique visant à limiter le vieillissement rapide de la population...
- Objectif 3 : Aménager le territoire en préservant l'identité badennoise
- Objectif 4 : Adapter le niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain
- Objectif 5 : Sécuriser les déplacements sur le territoire et développer les mobilités douces

AXE 2 : Mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales (tourisme, nautisme, artisanat, aquaculture, agriculture, commerces...)

- Objectif 1 : Organiser le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales
- Objectif 2 : Accompagner le tourisme et les loisirs sur le territoire
- Objectif 3 : Soutenir et valoriser les activités primaires (aquaculture, agriculture...)
- Objectif 4 : Favoriser le développement des communications numériques
- Objectif 5 : Développer les services permettant à Baden de répondre aux attentes sociétales en terme de conditions de travail, d'épanouissement personnel

AXE 3 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

- Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur les paysages, la biodiversité et le patrimoine naturel et bâti
 - Sous-objectif 1 : Renforcer les identités paysagères du territoire
 - Sous-objectif 2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel reconnu du territoire
 - Sous-objectif 3 : Préserver, mettre en valeur et animer le patrimoine bâti
- Objectif 2 : Préserver et restaurer les continuités écologiques
- Objectif 3 : Préserver la ressource en eau
- Objectif 4 : Prendre en compte les risques, les nuisances et les servitudes
- Objectif 5 : Favoriser la qualité urbaine des aménagements
- Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et concourir à la diminution des émissions de gaz à effet de serre
- Objectif 7 : Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels
Dont : - Réduire la consommation foncière en extension à environ 11 hectares toutes vocations confondues (Nautiparc : 5ha ; Logement : 3ha ; Equipement : 3ha) ...

Le projet de PLU révisé de Baden a été arrêté par délibération du 02/05/2023 et transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux autres instances concernées conformément aux dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

C'est ce projet qui a été soumis à enquête publique, laquelle s'est déroulée du lundi 21 août 2023 à partir de 9h00 au mercredi 20 septembre 2023 jusqu'à 17h30 inclus.

2 - BILAN QUANTITATIF DE L'ENQUETE

Les commissaires enquêteurs ont, au cours des 7 permanences au total (jours spécialement répartis sur toute la semaine et heures choisies pour leur potentiel de fréquentation), rencontré de l'ordre de 220 personnes. Les permanences ont été assez fréquentées et il y a pu y avoir un peu d'attente pour ceux qui souhaitaient être reçus individuellement par un commissaire enquêteur. Pour autant, chaque personne a pu être reçue aussi longuement qu'elle le souhaitait, et éventuellement revenir à plusieurs reprises. Aucune des permanences n'a connu une affluence telle qu'il ait été nécessaire de la prolonger. Au contraire, à chaque fois, la dernière heure a été plus calme et cela a également encore plus été le cas les jours où il a été proposé des horaires atypiques (permanences jusqu'à 19h le 30 août et le 14 septembre).

En dehors des permanences, le dossier d'enquête papier disponible à l'accueil de la mairie a été régulièrement demandé.

Le site internet de la ville de Baden, sur sa page consacrée au PLU et à l'enquête publique, a fait l'objet d'une fréquentation régulière, comme le registre dématérialisé spécialement mis en place. Selon les statistiques fournies par le prestataire de ce service, le site dématérialisé de mise à disposition du dossier a reçu 1317 visiteurs différents.

Les différentes pièces du dossier ont été régulièrement visionnées ou téléchargées tout au long de la période d'enquête. 2980 visionnages ont été comptabilisés. 1625 téléchargements au total ont été effectués, parmi lesquels viennent très largement en tête les 3 planches du règlement graphique, les 3 plans de prescription, le document relatif aux OAP, et le règlement écrit.

Les observations recueillies sur registres papier (115), adressées par courrier (5 hors mention au registre), ou par voie électronique sur le registre dématérialisé spécialement mis en place (146), ont été exprimées pour plus des deux tiers pendant la dernière semaine d'enquête, à l'occasion des trois dernières permanences ou entre celles-ci.

Ces 266 observations écrites au total (y compris une trentaine de doublons, certains contributeurs les ayant à la fois déposées en personne puis les ayant retransmises par mail ou par courrier, ou parfois juste complétées), émanent de particuliers (dans leur très grande majorité), de quelques professionnels, de représentants d'associations, de collectifs d'habitants...

Toutes ces observations ont été détaillées et analysées dans le procès-verbal de synthèse annexé au rapport. Elles sont aussi résumées dans le rapport (partie 5 - 2), et une synthèse thématique (reprise en partie 5 - 3 du rapport) a également été établie.

L'ensemble des observations a été remis en mairie de Baden le 03/10/2023 dans le cadre de la notification du procès-verbal de synthèse. Il a été demandé à la commune, dans le cadre de ce procès-verbal, de bien vouloir faire part à la commission de ses réponses aussi détaillées que possible à toutes ces observations, à la fois dans le tableau récapitulatif général pour la bonne information du public, et dans le cadre de la synthèse thématique. Il lui a été demandé également de veiller particulièrement à indiquer la suite susceptible d'être réservée aux observations qui peuvent avoir le caractère de propositions.

A cette occasion, la commission d'enquête a de plus indiqué qu'elle souhaitait savoir dans quelle mesure la commune de Baden entendait ou non prendre en compte les remarques faites par les différentes instances et personnes publiques associées dans le cadre des avis recueillis préalablement à l'enquête. Elle a en outre fait part de quelques questions complémentaires. Ce courrier a reçu réponse de la part de la commune en date du 15/11/2023 et est pris en compte, comme la totalité du dossier soumis à l'enquête, dans les parties qui suivent.

3 - APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE PAR THEMATIQUES

(Réponses aux observations du public, aux questions complémentaires et prise en compte des remarques des PPA et instances consultées)

La partie ci-après passe en revue les différents thèmes ressortant des observations recueillies au cours de l'enquête, tels que déjà repérés dans le rapport et notifiés dans les mêmes termes au responsable du projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

A la suite de chaque partie, ou sous-partie extraite de la synthèse thématique, on trouvera les réponses de la commune (**en bleu**) telles que remises à la commission d'enquête le 15/11/23.

On trouvera également le cas échéant un rappel des remarques et avis émis par les personnes publiques ou organismes consultés préalablement à l'enquête, en lien avec le thème évoqué, et complété éventuellement des réponses spécifiques de la commune à ces avis (**en bleu**).

Lorsque les questions complémentaires de la commission peuvent se rattacher au thème concerné, elles seront également rappelées et là encore suivies de la réponse de la commune (**en bleu**).

Chaque thème (ou sous-thème éventuellement) se conclut par un commentaire de la commission d'enquête, étant précisé qu'il ne s'agit pas ici de répondre point par point à chacune des observations mais de porter une appréciation synthétique personnalisée à partir à la fois des observations reçues et des réponses du responsable du projet, au regard du contenu du dossier soumis à l'enquête (incluant les avis des personnes publiques et instances consultées), de l'ensemble des informations obtenues et également des déplacements sur le terrain effectués par les commissaires enquêteurs.

Enfin, il est rappelé que, hors les appréciations de la commission d'enquête, l'ensemble des éléments cités sont extraits du rapport (analyse et synthèse thématique des observations, résumé des avis recueillis préalablement à l'enquête) ou des documents annexés au rapport (annexe 1 : procès-verbal de synthèse des observations établi par la commission d'enquête en date du 03/10/2023, avec ses 3 annexes spécifiques - tableau récapitulatif général des observations, synthèse thématique, et questions complémentaires ; annexe 2 : mémoire en réponse de M. le Maire de Baden en date du 15/11/23 avec ses 3 documents joints - tableau récapitulatif général des observations complété des réponses de la Commune, document de réponse aux questions complémentaires de la commission d'enquête, et document de réponse aux avis des PPA) et qu'il convient donc de s'y reporter pour plus de précisions.

Précisions pour les observations : la synthèse n'étant pas nécessairement exhaustive, il convient de se reporter aux observations elles-mêmes pour bien apprécier les termes exacts des demandes, remarques et propositions des contributeurs. Les numéros ici utilisés correspondent au classement effectué par la commission d'enquête, et renvoient au tableau simplifié fourni dans le rapport et surtout au tableau récapitulatif général des 266 observations recueillies (Annexe 1 au procès-verbal de synthèse).

A noter que les observations numérotées 1Rx, 2Rx, 3Rx ont été recueillies sur les 3 registres papier mis à disposition ou par le biais de courriers ou pièces qui y ont été annexés. Celles en Cx correspondent à des courriers postaux parvenus en mairie pendant l'enquête. Les observations numérotées en RDx ont été exprimées par la voie du registre dématérialisé <https://www.registredemat.fr/plu-baden> ou du mail plu-baden@registredemat.fr.

3 - 1. ORGANISATION MATERIELLE DE L'ENQUETE (PERIODE, ACCES AU DOSSIER, LISIBILITE...), CONCERTATION PREALABLE...

- **Les observations recueillies au cours de l'enquête**

Ce thème a été assez peu évoqué par les participants à l'enquête (moins d'une dizaine d'occurrences, correspondant notamment aux observations RD008, RD025, RD030, 1R26, RD040, RD099, RD125, RD135...)

On y trouve plusieurs remarques mettant en avant une absence de concertation en amont du PLU (RD099) ou une non compréhension de l'absence d'information individualisée des propriétaires ou des riverains (RD040, RD125) dans le cas notamment de changement de zonage ou d'intégration de parcelles dans des OAP. Il a dans la même logique été mis en avant une attente de réponses officielles sur les demandes à l'issue de la procédure de consultation (RD008).

Sur le déroulement de l'enquête en elle-même, un contributeur a estimé que la période de rentrée n'était pas « *propice à un dialogue citoyen* » (RD125). Une durée trop courte d'enquête, en regard de la masse de documents à examiner, a aussi été mise en avant. L'épaisseur du dossier a pu décourager (RD040), et 1R26 a estimé que « *les conditions de consultation des documents (local trop petit, impossibilité d'afficher aux murs les plans, mise en ligne tardive sur le site de la commune, avec une présentation complexe, qui n'est pas à la portée d'une grande majorité des habitants)* » ne permettaient pas une analyse complète...

Le collectif CAMM (comité badennois des 50 familles) a posé par mail un certain nombre de questions tenant aux enjeux environnementaux (RD008) puis les a réitérées en s'inquiétant à 2 reprises de ne pas y recevoir de réponses directes de la part de la commission en cours d'enquête (RD025 et RD030).

Enfin, RD135 a fait part d'une interrogation juste avant la clôture de l'enquête « *Les observations formulées sur le registre papier n'auraient t'elles pas dues être diffusées également sous format numérique ?* »

Réponses de la Commune :

Pas de réponses aux observations RD008, RD025, RD030, RD040, RD099, RD125, RD135, du moins sur les aspects évoqués dans ces observations relatifs au contenu du dossier, à la concertation (sauf réponses à voir plus loin par le biais des autres thèmes dont OAP), et aux modalités d'organisation ou de déroulement de l'enquête...

Seule l'observation 1R26 a reçu une partie de réponse : « Enfin, la mise en ligne n'a pas été tardive mais réalisée pendant toute la durée de l'enquête, conformément au code de l'environnement régissant les enquêtes publiques ».

- **Les remarques des PPA et instances consultées**

Sous cette thématique, ce sont pour l'essentiel des remarques tenant à la lisibilité du dossier (particulièrement du rapport de présentation) et à l'actualisation de certaines données qui ont été exprimées.

- Préfet du Morbihan (DDTM) : signalement d'inexactitudes dans le tableau des servitudes (à propos de la SPPL, de la servitude T7...); demande d'amender le rapport de présentation en utilisant les dernières données à jour pour l'étude des dynamiques socio-démographiques.

- DDSEN : données non à jour pages 213 et 216 du rapport de présentation.

- DRAC : tableau des zones archéologiques non intégré au rapport de présentation.

- CCI : actualiser les données notamment sur l'emploi et le tissu économique et représenter cartographiquement l'appareil commercial du bourg.

- PNR : plusieurs remarques tenant au contenu du rapport de présentation à compléter :

- L'actualisation du rapport de présentation suite à l'adhésion et au classement de Baden en Parc naturel régional et l'analyse de la traduction des engagements communaux à mettre en œuvre la charte de Parc ;
- L'actualisation des données naturalistes en site Natura 2000 mais aussi à l'échelle communale en intégrant les connaissances acquises dans le cadre de l'implication communale dans la démarche ABC et la mise en place de mesures visant à protéger des espèces menacées connues pour être présentes sur le territoire communal ;
- La prise en compte du « paysage emblématique » et des plans de paysage « Campagne de transition » et « renouveau de la végétation arborée du Golfe » ;
- Des compléments sur le potentiel foncier pour le parc d'activité de Nautiparc existant notamment ;
- L'évaluation et la maîtrise des impacts des aménagements des points de vue de la Pointe de Locmiquel et à Port Jakez susceptibles d'impacter des habitats d'intérêt communautaire, voire d'engendrer la destruction d'espèces protégées ;
- La prise en compte de la trame verte et bleue, des milieux et éléments tels que les haies, les arbres isolés, les zones humides et les cours d'eau ;
- La gestion des eaux pluviales en particulier dans les deux principaux secteurs de développement situés à l'entrée est du bourg ;
- Des compléments sur les qualités constructives et architecturales du bâti ;
- L'actualisation des données économiques et d'occupation des sols des activités agricoles et conchylicoles ;
- L'actualisation des données touristiques.

- SAGE : suggère de faire référence à la règle n°4 (protection des zones humides dès le 1^{er} m2) dans le rapport de présentation, et actualisation demandée page 123 s'agissant de la compétence Eau potable et de la provenance des ressources.

- MRAe : le dispositif de suivi serait à revoir (lacunes dans le choix des indicateurs et absence de précisions des modalités de suivi). En outre, la MRAe recommande *d'améliorer la lisibilité du document (données démographiques, indication des annexes dans le sommaire, représentations cartographiques), de corriger les omissions ou erreurs et de faire du résumé non technique une pièce à part du PLU pour faciliter son accès lors de l'enquête publique.*

- CRC : *Compte tenu du rôle de sentinelle porté par l'activité conchylicole, la commune aurait également pu retenir l'évolution de la qualité sanitaire des zones de production de coquillages comme indicateur de suivi du PLU.*

Réponses de la Commune :

- DDTM/Préfet : la commune accède à la demande de correction des plans et tableaux de servitudes (T7 et SPPL).

- DDTM/Préfet/MRAe : à propos de l'analyse socio éco se basant sur les données Insee 2012, la Commune ne réalisera pas une mise à jour totale du diagnostic socio-économique, celle-ci étant sans intérêt pour la compréhension du projet. La mise à jour a bien été réalisée, en pages 196 à 200 du rapport de présentation, s'agissant du volet démographique et habitat.

- DRAC : à propos du tableau des éléments archéologiques qui n'a pas été intégré au rapport de présentation, en fait il y est bien présent en pages 238 à 240. Même réponse pour la demande d'identification des zones N telles qu'elles ont été définies au porter à connaissance, la précision est déjà apportée en pages 238 à 240 du rapport de présentation.

- Inspection académique : le rapport de présentation sera mis à jour pages 213 à 216 à propos des effectifs scolaires.

- Enedis : la Commune interrogera la DDTM en vue d'obtenir le fichier SIG d'Enedis, ceci afin de mettre à jour si besoin le plan des servitudes.

- MRAe : L'enjeu relatif à la consommation foncière sera ajouté dans la synthèse des enjeux au rapport de présentation.

Le Résumé non technique sera dissocié de l'évaluation environnementale et placé en tome séparé du rapport de présentation.

S'agissant du dispositif de suivi, le dispositif retenu vise à doter la commune d'indicateurs qu'elle pourra suivre par elle-même. Intégrer des indicateurs complémentaires de suivi impliquant la réalisation d'études complémentaires, de relevés et nécessitant des prestations de bureau d'études spécialisés serait contre-productif puisque ces indicateurs ne seraient pas analysés à une fréquence récurrente (car trop complexe et trop coûteux).

La ZNIEFF de type 2 sera ajoutée à l'état initial de l'environnement.

- CRC : l'indicateur de la qualité sanitaire des zones de production conchylicole sera ajouté.

- CCI : La mise à jour des données économiques ne présente pas d'enjeu pour la définition du projet. Aucune mise à jour ne sera réalisée.

- PNR et SAGE : pas de réponses aux remarques évoquées plus haut.

Appréciations de la commission d'enquête sur les thèmes de l'organisation matérielle de l'enquête (période, accès au dossier, lisibilité...), concertation préalable... :

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées aux avis des PPA et instances consultées, s'agissant de la lisibilité ou des compléments à apporter au dossier du PLU sur le plan de la forme. Elle se réjouit que certaines demandes aient été prises en compte mais regrette que l'actualisation des données socio-économiques ne soit pas prévue. En termes de compréhension du dossier et des enjeux du PLU en 2023 par le public, une telle mise à jour n'aurait pas été inutile.

Les observations du public quant au contenu formel du projet de PLU et à l'organisation matérielle de l'enquête ont été peu nombreuses.

La commission d'enquête estime que le dossier mis à disposition du public était présenté clairement (cf. le sommaire détaillé repris dans le Rapport) et tout à fait accessible à qui souhaitait le consulter en mairie ou par internet. Certes, certaines pièces étaient volumineuses et peut-être moins abordables pour le public (notamment le Rapport de présentation, qui incluait de plus l'évaluation environnementale, et comptait 524 pages hors annexes...), mais l'ensemble était abondamment illustré (même si certaines figures étaient plus ou moins lisibles, surtout lorsqu'il s'agissait de les télécharger numériquement...).

Le dossier a en tout cas paru à la commission comporter tous les éléments attendus dans un tel projet, et de nature à permettre au public de disposer d'une information complète.

Le public s'est pour l'essentiel surtout intéressé aux 3 planches graphiques de zonage (qui étaient exposées en permanence dans la salle du conseil municipal en plus d'être incluses dans le dossier), ainsi qu'au règlement écrit et au document présentant les OAP.

Ce sont les mêmes documents qui ont également été le plus téléchargés sur le site internet dédié.

Comme le montre le bilan figurant au dossier (repris en pages 51 et 52 du Rapport), la concertation préalable s'est déroulée suivant les modalités retenues lors du lancement de la révision initiale en 2015 puis adaptées suite à la remise en chantier du projet en 2020. Elle n'a pas réellement fait l'objet d'observations. Les moyens d'information nécessaires ont largement été mis en œuvre. La municipalité

a, à l'évidence, communiqué sur son projet avant et après son élection et il ne saurait être fait le reproche à la Commune d'une absence d'information individuelle des propriétaires ou des riverains, éventuellement concernés par des changements de zonage ou des OAP, laquelle n'est pas prévue par les codes de l'urbanisme ou de l'environnement.

Comme cela a été détaillé dans le Rapport, l'enquête s'est déroulée dans des conditions matérielles tout à fait satisfaisantes. Les formalités de publicité ont été respectées au-delà des exigences légales (voir le détail en pages 71 à 73 du rapport) et étaient effectives un mois avant le démarrage de l'enquête pour permettre de toucher la population estivale. Au regard de la date d'arrêt du PLU (02/05/2023) et du délai incompressible de 3 mois imparti aux PPA pour émettre leurs avis, la commune et la commission d'enquête ont tenu à ce que l'enquête démarre au moins en partie sur août pour pouvoir toucher les éventuels résidents non permanents. Elle s'est ensuite déroulée surtout après la rentrée pour intéresser le maximum d'habitants locaux. Un seul contributeur a fait une remarque à ce sujet, estimant la période non propice. En tout état de cause, les chiffres de fréquentation des permanences paraissent confirmer la pertinence des dates retenues.

Un autre contributeur a mis en cause les conditions de consultation du dossier en mairie pendant l'enquête (local trop petit...), mais les impératifs de surveillance du dossier et des registres expliquent le choix fait de ce bureau à proximité immédiate de l'accueil, qui a paru à la commission d'enquête tout à fait adapté à la prise de connaissance du dossier à la fois sur support papier et sur le poste informatique disponible sur place.

Les permanences se sont quant à elles déroulées dans la spacieuse salle du conseil municipal, et les jours et horaires proposés (7 permanences, dont un samedi matin et 2 après-midis jusque 19h), ont permis d'accueillir sans difficulté toutes les personnes qui se présentaient. A la fin de la permanence du 25/08/2023, les commissaires enquêteurs ont constaté que la planche 5.1 du règlement graphique (planche Ouest), pourtant présente au démarrage de la permanence, avait disparu. Son remplacement a aussitôt été effectué, et un exemplaire équivalent était de toute façon présent pendant toute la permanence sur les panneaux d'affichage dédiés. Par la suite, les plans sont restés déployés lors de chaque permanence pour éviter de potentiels emprunts.

Les agents d'accueil de la mairie se sont de leur côté chargés d'assurer la vérification quotidienne de la complétude du dossier, et il n'a pas été fait état d'autre disparition de documents.

S'agissant du dossier en ligne, un problème temporaire a été constaté sur le site dédié lors de l'ouverture de l'enquête, le 21/08/2023 à 9h. Il y a été remédié rapidement, l'ensemble du dossier étant accessible sur ce site dès 10h30. Dans l'attente, la commune avait mis en place un lien provisoire permettant d'accéder directement au dossier sur son site propre.

Il n'a pas été signalé ultérieurement d'incident particulier ni de difficultés d'accès ou de connexion et le site est bien resté accessible jusqu'à l'heure de clôture de l'enquête le 20 septembre 2023 à 17h30. Comme remarqué par un des contributeurs, les observations exprimées sur les registres papier mis à disposition en mairie n'ont pas été diffusées sur le site du registre dématérialisé. Le code de l'environnement (article L123-13) ne prévoit de fait cette exigence que pour les observations et propositions transmises par voie électronique et cela a été strictement respecté.

De la même façon il n'est pas prévu que la commission d'enquête réponde directement aux questions lui parvenant par voie dématérialisée. Le collectif CAMM qui s'en est inquiété (RD008, RD025 et RD030) a plutôt été invité à venir rencontrer les membres de la commission d'enquête lors des permanences.

3 - 2. DEMANDES INDIVIDUELLES RESSORTANT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- **Demandes individuelles de constructibilité de parcelle ou de changement de zonage**

Ce sont les observations les plus nombreuses numériquement : on peut estimer leur part, en enlevant les doublons et les observations éventuellement complétées par les mêmes contributeurs, à un peu moins de la moitié des contributions recueillies. Elles correspondent à des demandes individuelles, même si exprimées par plusieurs personnes dans certains cas (indivisions notamment), impliquant un changement de zonage pour une ou plusieurs parcelles privées (ou une partie de parcelle) dûment identifiées.

Ces demandes sont à distinguer des observations à portée plus collective quant à la constructibilité de l'ensemble d'un village ou d'un secteur (évoquées plus loin en partie 3 - 9), voire aux inquiétudes qui ont pu se manifester sur certains zonages ou projets (voir notamment les OAP en partie 3 - 3).

116 demandes ont été répertoriées sous les n° suivants et appelaient une réponse individualisée de la commune : 1R03, 1R05, 1R04, 1R07, 1R01, 1R08, 1R09, 1R11, RD010, RD011, RD012, RD014, RD015, C01, RD017, 1R15, RD016, RD022, RD023, 1R18, RD024, 1R19, 1R21, 1R22, 2R02, 2R03, C02, RD027, RD029, RD032, RD037, 2R04, 2R06, 2R08, 2R09, 2R11, 1R31, 1R29, 1R33, 1R36, 1R39, 1R40, 1R41, 2R07, 2R10, RD043, RD038, 2R12, 2R13, 2R14, 2R18, 1R48, 1R42, 1R47, 1R50, 1R51, 2R16, 1R44, 1R45, 1R49, RD055, RD060, RD061, RD062, RD063, RD065, RD066, RD068, RD073, RD075, RD079, RD076, RD077, RD080, RD081, RD082, RD084, RD086, C3, 1R54, RD098, RD100, RD101, RD105, RD107, RD110, RD113, 3R11, 2R22, 2R24, 2R30, 2R35, 2R40, RD124, RD131, RD140, 2R29, 2R33, 2R36, 2R42, 3R01, 3R09, 2R23, 2R26, 2R26bis, 2R27, 3R07, 2R37, 2R43, 2R45, RD122, RD123, RD132, RD145, C4, C5.

[Réponses de la Commune](#) : se reporter au tableau récapitulatif général annexé au rapport.

Appréciations de la commission d'enquête à propos des demandes individuelles de constructibilité de parcelle ou de changement de zonage :

La commission d'enquête prend acte des réponses de la Commune. Elle apprécie qu'une réponse individualisée ait été apportée à quasi toutes les observations du public. Elle regrette cependant que, dans quelques cas, cette réponse ne se soit pas accompagnée de plus d'explications ou de justifications.

La commission d'enquête a conscience des obligations qui s'imposent à la Commune, s'agissant de l'application de la Loi Littoral, des évolutions de la réglementation de l'urbanisme et de l'obligation de se mettre en compatibilité avec le SCoT. Elle relève aussi que le PLU actuellement en vigueur à Baden connaît depuis déjà plusieurs années des difficultés d'application compte tenu de procédures contentieuses. De plus, un premier projet de révision en 2019 n'a pas abouti.

La commission a bien pris en compte la volonté affichée par la Commune au sein du PADD de *favoriser le développement des agglomérations du bourg et de Toulbroche en matière d'accueil de population et de production de logements et de n'autoriser les constructions neuves qu'au sein des périmètres bâtis des secteurs déjà urbanisés (Belano, Kerbouleven, Keryonvarch, La lande Trévas, Mané Kercadio, Mané Ormand et Tréver), ainsi qu'en densification des villages (Kervernir, Locmiquel, Mériadec, Le Guern, Port-Blanc, Bois Bourgerel, Mané Kerplouz – intégrant les lieux-dits de Kervadail, Bréafort, Mané Kerplouz et Kernavalo - et La Croix – qui se rattache à Trévas en Larmor-Baden), sans y permettre les constructions en dehors des enveloppes bâties.*

Elle a bien noté aussi l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels mis en avant. La limitation volontaire de la consommation foncière en extension à 3 ha maximum en 10 ans pour l'habitat, explique donc le choix du parti d'aménagement de la Commune qui est de ne permettre l'extension de l'habitat que dans la zone Est du bourg. De plus, la Commune a rappelé dans son mémoire en réponse qu'elle *privilégie ainsi les extensions sous maîtrise foncière publique pour y engager des opérations répondant aux enjeux du territoire en matière de résidences principales et de logements sociaux notamment.*

Dans ces conditions, la commission comprend que le projet de PLU 2023 puisse faire beaucoup de déçus, au regard d'un PLU actuellement en vigueur qui date de 2008 (même si beaucoup de secteurs ne pouvaient déjà plus de fait être considérés comme réellement urbanisables au regard de décisions de justice et d'évolutions législatives intervenues depuis). Elle reconnaît également qu'un zonage « agricole » ou « naturel » n'est pas nécessairement le terme le plus adéquat ni le plus compréhensible pour le public, quand une parcelle est déjà bâtie... Mais la réglementation de l'urbanisme ne prévoit pas d'autre zonage possible en dehors de U (zone Urbaine), 1AU (zone à urbaniser), A (zone agricole) ou N (zone naturelle).

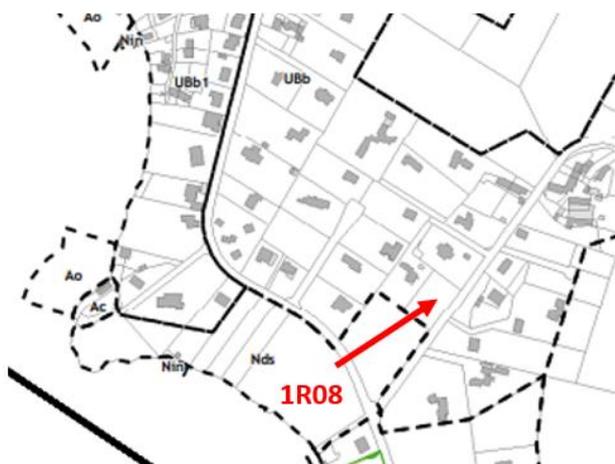
Au global, la commission d'enquête prend donc acte des réponses apportées par la Commune aux observations individuelles listées au-dessus (se référer au tableau récapitulatif général en annexe 2), qui lui apparaissent cohérentes avec le PADD et le parti d'aménagement mis en avant.

Néanmoins, elle estime que certaines situations auraient pu mériter un examen plus approfondi. Il en est ainsi des observations ci-après, que la commission recommande donc à la Commune de réexaminer.

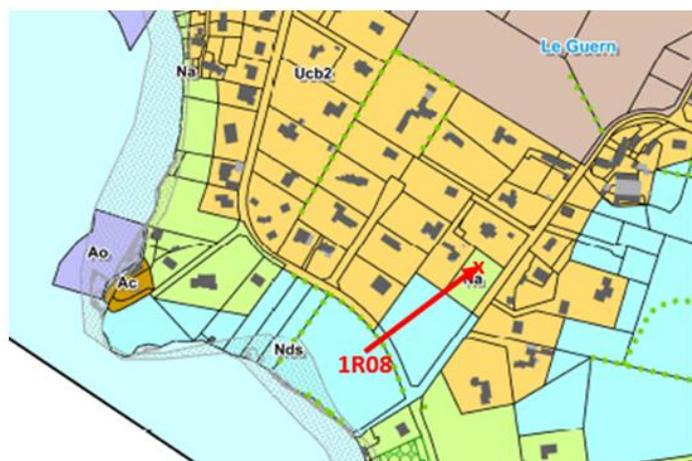
- **1R08** (route de Nautran dans le village du Guern) : demande de restitution de l'intégralité de la constructibilité de la parcelle YB517 située route de Nautran dans le village du Guern.

La parcelle YB517 dont la constructibilité est demandée est zonée en Ubb dans le PLU actuel. D'après l'observation recueillie, elle constitue avec la parcelle YB516 attenante un patrimoine foncier familial acquis en 1969 (unité foncière ?). Le village du Guern où elle est située est zoné en Ucb2 dans le projet de PLU (village sans caractère patrimonial marqué). La parcelle YB517 se situe le long d'une route de desserte du village et est entourée par des parcelles bâties de ce village (zonées U). Elle est structurellement intégrée au village. La commission note également, comme le précise la commune, que le SCoT de GMVA approuvé en février 2020 classe le village du Guern dans les « *villages ayant prioritairement vocation à se densifier et pouvant s'étendre dans la limite des surfaces inscrites aux PLU à la date d'approbation du SCoT* » (DOO-DAC, p.41) mais que la commune a choisi dans son projet de PLU de ne pas autoriser les extensions de ce village. La commission estime que la constructibilité de la parcelle YB517 contribuerait à l'objectif inscrit dans le règlement littéral pour la zone Ucb (cf. p70) de « *permettre la densification* » du village et qu'elle serait sans impact significatif sur l'extension de l'enveloppe bâtie de celui-ci compte tenu du caractère enclavé de la parcelle YB517 au sein du zonage Ucb2 et du fait qu'elle est bordée sur son quatrième côté par une zone Nds par essence non constructible.

PLU actuel



Projet de PLU



- **1R09** : la commission, après s'être rendue sur place, relève que la parcelle ZX354 appartenant à M. et Mme Le Gargasson (qui ont indiqué avoir obtenu un certificat d'urbanisme positif le 26/04/2021) fait bien partie à l'évidence du lotissement du Clos de l'Etang à Locmiquel, et donc de l'enveloppe bâtie de ce village. Il serait dommage que cette dernière portion du lotissement, par ailleurs entièrement construit et tout à fait bien desservi même s'il est en partie en zone Natura 2000, puisse le cas échéant, rester à l'état de friche. Cette parcelle, coincée entre les autres habitations qui la bordent donc sur 3 côtés, se situe en extrémité du lotissement et en impasse, et ne paraît pas pouvoir avoir une destination autre que celle qui lui a été affectée lors de la création du lotissement il y a une vingtaine d'années. Sa situation et sa configuration semblent la rendre inapte à tout usage agricole, ou à une éventuelle vocation d'espace public naturel. De plus, une haie, repérée au titre des éléments du paysage à préserver, la sépare, dans les mêmes conditions que l'ensemble du lotissement à cet endroit, de la zone Nds proche, et vient renforcer son caractère d'appartenance au lotissement et donc à l'enveloppe bâtie du village (voir illustrations ci-après : extrait Geoportail et projet de PLU).



1R09

- **1R18** : la commission estime que l'argumentation du demandeur prend du sens au regard des parcelles construites de part et d'autre de la section retenue comme non constructible. En effet la parcelle ZB61, grevée de moitié, constitue une unité foncière d'une surface équivalente aux parcelles voisines où des constructions ont été permises. Il y a là un manque d'équité sur ce secteur avec des arguments avancés fondés. Les deux maisons construites de part et d'autre sont de plus séparées d'une distance de moins de 50 m, et un accès est déjà existant pour desservir cette portion de parcelle. Enfin, le rétablissement de cette petite unité permettrait une cohérence géométrique de zonage, d'autant plus que le rapport de présentation (page 245, voir illustration extraite ci-dessous) fait bien apparaître la parcelle concernée au sein du périmètre bâti du SDU de Belano (jonction ici bien visible des périmètres tampons de 25 mètres calculés à partir des bâtiments voisins, à la différence d'autres parcelles où ces périmètres ne sont pas jointifs).



- **1R19, RD29** : la commission, lors de sa visite sur le terrain, a constaté qu'une bâtisse était en fin de construction sur la parcelle ZY468, non visible sur le plan fourni avec le projet du PLU. La division parcellaire semble être erronée sur le PLU par rapport à l'extrait du cadastre (voir ci-après les 2 parcelles ZY468 et 469). La commission estime que la réponse apportée n'est plus adaptée au vu de ces nouveaux éléments. De fait la parcelle ZY469 constituerait une dent creuse au sein du village de Mériadec.



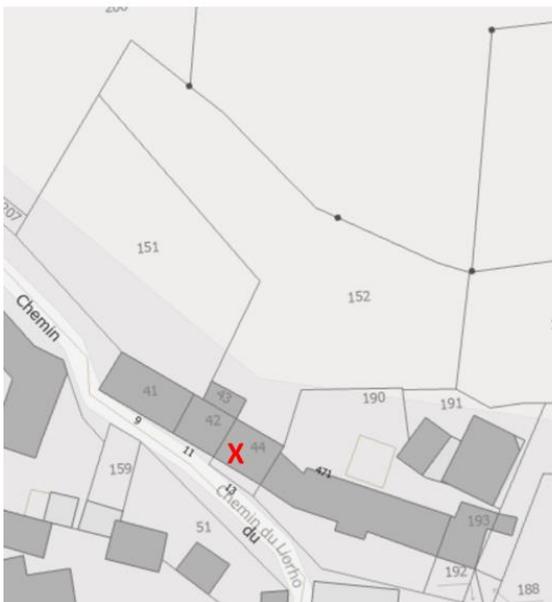
- **2R08** : la commission estime que le découpage entre les parcelles ZI125 et 128 mérite d'être modifié géométriquement en linéarité des 2 parcelles ZI191 et ZI25 correspondant à l'observation. Cette modification minimale, n'impacterait que de très peu le zonage, et répondrait au moins partiellement à la demande de l'intéressée qui est de conserver au minimum le zonage du PLU actuel pour pouvoir envisager une première phase de réalisation d'un éco-hameau.



- **2R02 point 1** : demande de déplacement vers le nord de la limite de la zone Nds qui passe au raz de la maison située au 13 chemin du Liorho (parcelle YA44) à des fins d'extension éventuelle de la maison (non possible côté rue).

Cette demande de disposer d'un espace limité d'extension de la maison vers le nord pourrait être recevable si la parcelle YA152 forme avec la YA44 une unité foncière appartenant au propriétaire de cette dernière. Les autres maisons alentour bénéficient d'un zonage Na (voir illustration ci-après) qui permet une extension.

Cadastre source : site internet GMVA



Projet de PLU



- **2R02 point 2** : classement en Ac (aquacole) de la parcelle YA 133 estimé injustifié.

La commission d'enquête s'est rendue sur les lieux et a constaté que, comme l'indique l'observation, la parcelle est constituée d'une étroite bande de terrain en friche située entre la route et la bordure assez abrupte de la falaise maritime dans un secteur voisin d'une installation aquacole située au niveau de la mer et sans lien apparent avec elle. La commune dans son retour ne donne pas de justifications du classement. Le rapport de présentation indique (p. 311) « En cohérence avec les orientations du PADD visant à soutenir et valoriser les activités primaires (aquaculture, agriculture), le PLU identifie les sites ostréicoles et aquacoles, qu'ils soient ou non en activité. La distinction s'opère entre Ac et Ao selon que l'emprise est située sur le domaine terrestre ou sur le domaine public maritime. » Il y a peut-être là un début d'explication mais la raison du classement en site aquacole de la parcelle reste à énoncer ainsi que les moyens éventuels pour le faire évoluer.

Cadastre source : site internet GMVA



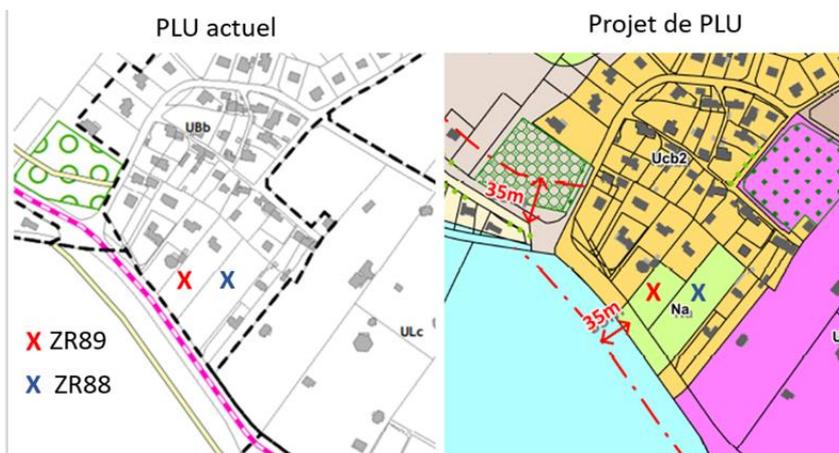
Projet de PLU



- **RD37** : demande de reclassement de NA en Ucb2 de la parcelle ZR 89 dans le village du Bois Bourgerel. L'observation mentionne que la parcelle ZR89 fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'aménager déposée le 3 août 2023. Le permis est indiqué respecter les prescriptions figurant dans le certificat d'urbanisme délivré le 17 avril 2023. L'observation signale également que la parcelle voisine ZR 88, elle aussi zonée en Na dans le projet de PLU, bénéficie d'un permis de construire délivré le 4 octobre 2022.

La commune n'a pas fourni de réponse à cette observation.

La localisation des parcelles et leur zonage dans le PLU actuel et dans le projet sont donnés dans la figure ci-après.

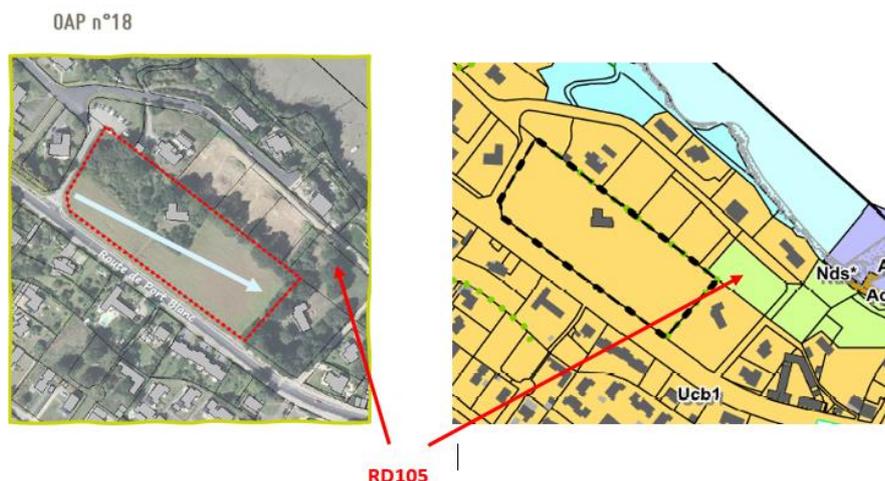


La commission d'enquête s'est rendue sur place. Elle a constaté que, devant la parcelle ZR88, le permis de construire est affiché et qu'un panneau de commercialisation annonce le démarrage des travaux (ci-dessous photos prises de la voie publique à l'occasion de ce déplacement).



Sauf éléments dont la commission ne dispose pas, le zonage en Na dans le projet de la parcelle ZR88 pour laquelle un permis de construire a été délivré est erroné, de même que celui de la portion de route qui la borde. Du fait de la construction à venir sur cette parcelle de 7 maisons et 2 logements sociaux, d'après les éléments du permis de construire, et de l'erreur potentielle de zonage qui la concerne, le classement en Na du sud de la parcelle ZR 89 ne semble pas justifié car ce terrain sera enclavé dans l'enveloppe bâtie du village et n'en constituera pas une extension.

- **RD105** : A la demande de rétablissement de la constructibilité de la parcelle ZP427 à Port-Blanc, la Commune répond qu'elle se situe dans un espace non urbanisé de la bande des 100 mètres et doit à ce titre être classée inconstructible. La commission s'est déplacée à proximité et a constaté que cette parcelle, enclavée sur 3 côtés dans un zonage U, semble pouvoir plutôt se rattacher à l'espace urbanisé dans ce quartier de Mané-Moustran. Outre le fait que la délimitation indicative de la bande des 100 mètres dans le secteur n'est pas évidente (cf. la carte page 363 du Rapport de présentation qui est illisible pour cet endroit), la commission retient que la parcelle se situe dans une zone bâtie, ayant vocation à être densifiée puisque 3 parcelles sont déjà en cours de construction à proximité immédiate et que surtout une OAP (n°18, où sont prévus une vingtaine de logements) vient la border dans un de ses angles. De plus, elle est longée sur plusieurs côtés par les voies de desserte des lotissements voisins, et donc particulièrement bien desservie. Elle est à considérer, pour la commission, comme faisant partie de l'espace urbanisé, et non pas à rattacher à la zone naturelle proche.



- **Autres demandes individuelles touchant à des projets d'extension, d'annexe, de changement de destination d'un bâtiment...**

Ce sont là aussi des demandes individuelles, mais qui se distinguent de la catégorie précédente car elles ne concernent pas strictement une parcelle ou une demande de changement de zonage, mais seulement un projet précis en lien avec une construction déjà existante (piscine, terrasse, accès, garage, extensions, abri à chevaux, annexes, changement de destination d'un bâtiment vers l'habitation, ou de catégorie d'hébergement...).

14 demandes ont été classées sous ce thème. Elles appellent comme les précédentes une réponse individualisée de la commune : 1R02, RD009, RD024, 2R02, 1R24, 2R04, 2R06, 2R05, 2R14, 1R53, RD057, 3R04, 3R05, RD130.

[Réponses de la Commune](#) : voir dans le tableau récapitulatif général annexé au rapport.

Appréciations de la commission d'enquête sur les autres demandes individuelles touchant à des projets d'extension, d'annexe, de changement de destination d'un bâtiment... :

La commission d'enquête a examiné les réponses apportées par la commune à ces demandes spécifiques, et en prend acte.

S'agissant des demandes de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles vers l'habitat, elle convient que cela ne peut être envisagé que pour des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et une emprise au sol minimale.

Pour les demandes d'extensions et d'annexes, elle a relevé que la Commune renvoie logiquement au règlement de la zone concernée. Par contre, dans la mesure où le règlement est susceptible d'évoluer, la commune ayant indiqué vouloir se conformer aux demandes de la CDPENAF et du préfet en supprimant la possibilité d'annexes détachées de l'habitation en zones A et N, il conviendrait que cette information soit largement diffusée. Dans ce contexte, la réponse « *application du règlement* » faite par la commune à l'observation 1R53 qui demandait la faisabilité de la construction d'une annexe, ne lui semble pas suffisante pour la bonne information du contributeur.

D'autres réponses de la Commune appellent des commentaires de la part de la commission.

- **RD009** : l'auteur de l'observation demande à pouvoir construire un abri à chevaux sur un terrain qu'il destine à la pâture. La commune ne lui fournit pas de réponse sur ce point. Le code rural et de la pêche maritime prévoit néanmoins que « *tout animal étant un être sensible doit être placé par son propriétaire dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce* » (Article L214-1). Il précise « *Il est interdit de garder en plein air des animaux des espèces bovine, ovine, caprine et des équidés : 1° Lorsqu'il n'existe pas de dispositifs et d'installations destinés à éviter les souffrances qui pourraient résulter des variations climatiques* » (article R214-18).

Les abris pour animaux installés sur leurs lieux de pâture constituent un des moyens de les protéger des variations climatiques. Les évolutions du climat (augmentation des canicules notamment) laissent présager de la nécessité de prévoir des moyens de protection. Les abris pour animaux pourraient donc devenir de plus en plus nécessaires. La commission attire l'attention de la commune sur la pertinence du sujet qui ne lui semble pas être évoqué dans le projet de PLU.

- **RD130** : s'agissant simplement d'une demande d'extension et de piscine accolée, qui semblent permises en zone A, la Commission d'enquête ne comprend pas la réponse défavorable de la Commune (extension d'urbanisation ?).

3 - 3. OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

- Les observations recueillies au cours de l'enquête

Certaines OAP sont contestées ou font l'objet d'interrogations et d'observations à titre individuel, parfois récurrentes ou encore collectives par le biais d'associations. Bien que chacune d'entre elles mérite une analyse, l'OAP 6 fait l'objet d'une opposition importante et appelle une attention particulière.

On peut noter aussi, des interrogations nombreuses sur le bien-fondé d'OAP en centre bourg au détriment d'espaces verts et le sentiment de manque de concertation ainsi que des délais trop courts d'analyse laissés aux personnes concernées.

Pour l'analyse ci-dessous, les OAP, numérotées telles que dans le projet de PLU, sont suivies des références d'observations qui ont été synthétisées, de façon plus détaillée pour l'OAP6.

Enfin quelques propositions d'amélioration sont listées pour les OAP sectorielles et thématiques en fin de volet.

- OAP sectorielles :

OAP1 : 1R20, 1R23 et 1R43, RD64, RD85, RD96, 1R37, RD125, RD140, 2R20 opposition parfois partielle - demandent de sortir les parcelles AB614 et 613 et la suppression de l'accès obligatoire nord-ouest à cette OAP - constat de densification beaucoup trop importante - manque de communication préalable - période non adaptée avec une masse de documents à analyser - destruction de maison anciennes - densification au détriment de la qualité de vie ;

OAP2 : 1R38, 1R37, RD41, RD42, RD85, RD96, RD99, RD125, RD140 opposition - contre la destruction des maisons en pierres - constat de densification beaucoup trop importante - demandent la réalisation d'une étude approfondie des potentialités de l'OAP - manque de communication préalable - période non adaptée avec une masse de documents à analyser - destruction de maison anciennes - densification au détriment de la qualité de vie ;

OAP3 : RD85, RD96, RD125 constat de densification beaucoup trop importante - manque de communication préalable - période non adaptée avec une masse de documents à analyser - destruction de maison anciennes - densification au détriment de la qualité de vie ;

OAP4 : RD85, RD96, RD97, RD99, 3R13, 3R14, RD125, 3R03 constat de densification beaucoup trop importante – OAP enclavée, paraît superflue – opposition (maison familiale indissociable d'une autre) - manque de communication préalable - période non adaptée avec une masse de documents à analyser - destruction de maison anciennes - densification au détriment de la qualité de vie ;

OAP5 : 1R10, RD58, RD85, RD96, RD97, RD104 opposition - constat de densification beaucoup trop importante - destruction des maçonneries anciennes (escalier) - pourquoi pas un îlot de verdure et de déplacements doux – une demande que la parcelle ZC 473 soit retirée du projet - l'OAP, enclavée, paraît superflue ;

OAP6 : RD34, 1R32, 1R52, 1R35, 1R34, RD42 , RD58, RD85, RD96, RD99, 3R6, 3R13, RD146 , RD140, RD141, 2R34, RD120, 2R38, 3R2, 3R10, 3R14, 2R39, RD124 : Beaucoup d'opposants à la destruction du Tumulus - proposent plutôt une rénovation - évoquent la proximité avec la médiathèque, les espaces de jeux et l'école et rajoutent que le "Tumulus" est actuellement intégré à un ensemble cohérent et fonctionnel d'équipements publics et déplorent l'absence d'étude de rénovation du bâtiment - demandent la réalisation d'une étude alternative aux déplacements en examinant toutes les possibilités de rénovation technique du Tumulus - considèrent que la pression d'urbanisation créée par l'OAP 6 est

excessive et demandent une annulation de cette OAP en l'état et la mise en priorité de la rénovation du Tumulus - évoquent la nécessité d'une OAP centre Bourg élargie avec la **suppression de l'OAP 8 – font valoir** que les OAP ne prennent pas en compte les terrains constructibles hors OAP - proposent de réduire la surface dédiée à la construction de logements dans l'OAP en protégeant davantage les espaces verts - mentionnent une densification importante R+1 R+2 en mitoyen qui paraît envisageable avec un îlot de calme réservé aux jeux d'enfants en liaison avec l'OAP 5 un îlot de verdure et déplacement doux - souhaitent sortir la parcelle 261 de l'OAP ;

OAP7 : 1R16 il existerait un cours d'eau non mentionné dans l'OAP avec un espace derrière les habitations de la rue de la sterne côté pair, humide ;

OAP8 : RD42, RD85, RD96 : demandent respectivement la suppression de l'OAP et de classer en A le secteur ;

OAP9 : RD28 s'inquiète quant à la vue sur les espaces verts environnants compte tenu des constructions à venir ;

OAP11 : 1R30, 1R46, RD87, RD42, RD138, RD139 : opposition à l'OAP - inquiétudes quant à la vue environnante et l'aspect sécurité routière - opposition aux dispositions envisagées (terrains de football) - proposent de réduire la surface dédiée à la construction de logements dans l'OAP en protégeant davantage les espaces verts - augmentation de la circulation et quelle incidence environnementale - sera il construit un terrain en remplacement ?

OAP12 et 13 : 1R37, RD42 demandent que sur cette OAP soit prévue une réserve foncière destinée à la création d'un parc ;

OAP14, 15 et 16 : 1R37, RD42 les zones constructibles en fond de parcelle ne sont pas des dents creuses - demandent sur quels textes s'appuie cette zone constructible ;

OAP 18 : RD85, 2R44, 1R37, RD42 demandent de classer en A - souhaitent rajouter 2 petits collectifs - estiment que l'OAP est proche du rivage - proposent de réduire la surface dédiée à la construction de logements dans les OAP en protégeant davantage les espaces verts ;

OAP 21 : RD85, 1R37, RD42, RD96, RD44, RD70, RD54, RD121, RD140 Projet démesuré, à diminuer ou à supprimer – opposition au projet de salle de sport (à relier à la destruction du Tumulus) – demandent une étude écologique avec mesures de protection des haies - estiment que les constructions ne pourront être construites que dans les zones Nord et Nord-Ouest (bruit) – demandent la prise en compte de la biodiversité - estiment qu'en raison de la sensibilité écologique de la zone, il est opportun d'implanter des Tiny Houses avec encadrement - souhaitent connaître la vocation exacte des équipements afin de savoir si ils répondent réellement à un besoin - proposent de réduire la surface dédiée à la construction de logements et/ou à vocation économique dans l'OAP en protégeant davantage les espaces verts – demandent la réalisation d'une route accessible à l'ouest de la commune de Larmor-Baden afin de garantir l'accès aux voies départementales D101 et D316, ce projet n'étant pas inclus dans OAP ;

OAP22 : RD45, RD71, RD52, RD121, RD126, RD144, RD138, RD139 : demandent d'indiquer la création d'une haie - ne comprennent pas l'agrandissement d'une zone artisanale alors que la première n'est toujours pas en exploitation dans sa totalité - demandent de préserver l'environnement, souhait de classement en zone A ou Na ;

OAP 24 et 25 : RD85, RD96 mentionnent un excellent travail ;

2R41 (mairie de Larmor Baden) : indique : "Dans le cadre du projet de révision du PLU, nous avons interpellé en début d'année le maire de Baden sur l'absence de desserte pérenne pour tout gabarit de véhicules concernant l'accès par l'ouest de la commune de Larmor-Baden. Ce projet n'est pas inclus dans l'OAP n°21.

RD090 : (Paysages de Mégalithes) : A propos des OAP concernant la préservation et valorisation des mégalithes que Paysages de Mégalithes a élaboré conjointement avec le bureau d'études et les élus, une erreur a été laissée : la page 132 est à supprimer en accord avec le service ENS du Département.

Réponses de la Commune :

Réponses globales relatives au manque de concertation, à l'étude sur les attentes et besoins et au droit de propriété :

- Concernant la concertation préalable, la commune rappelle « *qu'elle a respecté les modalités de concertation définies par délibération. Elle mentionne qu'elle est allée au-delà en organisant deux ateliers thématiques (associant plus de 30 habitants) et une réunion publique de restitution de la démarche et de sa prise en compte dans le projet par la Commune, en complément des réunions publiques de présentation du projet* ».

- Concernant l'étude sur les attentes et les besoins des habitants la commune précise « *qu'il ne s'agit nullement d'une étude en catimini réalisée par GMVA mais d'une étude menée par le CAUE et associant également GMVA à la démarche. Voir à ce sujet la réponse à la question de la commission d'enquête. Toutes les études ne peuvent être menées dans la durée d'une révision de PLU, sauf à allonger de manière encore plus inconsidérée la démarche, pendant laquelle la commune ne maîtrise que mal l'urbanisme, celui-ci s'opérant sur le fondement d'un PLU devenu obsolète* ».

- Sur le droit de propriété, la commune mentionne « *En outre, si les OAP sont perçues comme une limite à l'exercice du droit de propriété, rappelons que non seulement cet outil du PLU a été créé par le législateur, qui l'a inscrit dans le code de l'urbanisme et a rendu leur réalisation obligatoire, mais qu'en plus la mise en œuvre du projet défini dans les OAP relève de la décision du propriétaire, qui a toujours la possibilité de garder son terrain en l'état sans rien y réaliser*». Dans sa réponse à l'observation RD058, la commune rappelle que l'OAP ne prévoit pas l'acquisition de la commune. En la matière, elle dispose d'un droit de préemption en zones U et AU, à condition qu'il y ait vente. La commune n'a ni les moyens, ni vocation d'acquérir l'ensemble des secteurs d'OAP. C'est tout l'intérêt de cet outil qui vise à permettre la réalisation par le privé du programme imaginé par les concepteurs du PLU.

- Concernant la densification : « *la Commune ne saurait réduire la production attendue de logements en secteurs d'OAP, sous peine de ne pas œuvrer pour la mixité sociale et intergénérationnelle* ».

OAP1 : Sur la demande de sortir les parcelles AB614 et 613 et la suppression de l'accès obligatoire nord-ouest à cette OAP « *la Commune n'y est pas favorable dans la mesure où l'aménagement futur de la parcelle pourra mutualiser l'accès et maintenir des places de stationnement allouées au logement de la propriétaire. Cette parcelle présente un intérêt stratégique pour la Commune en lien avec la démolition potentielle de bâtiments place de l'Eglise permettant la création d'une ouverture sur la place* ».

Concernant le périmètre retenu, la commune précise « *qu'il est cohérent s'agissant de son potentiel d'aménagement* »

OAP1 et 2 : sur le sujet de destruction des maisons en pierres, « *La municipalité est sensible à la protection du patrimoine de Baden. C'est pourquoi elle a prévu une diversité de sous-secteurs au PLU, tant dans le bourg que dans les villages, permettant notamment de déployer des gradients de hauteur différents. C'est également dans cet esprit qu'elle a conçu l'OAP thématique patrimoniale qui apporte une véritable plus-value au PLU en matière d'évolution du bâti et de construction neuve respectueuse du bâti et de l'histoire. Pour autant, protéger le patrimoine ne signifie ni le figer, ni conserver chaque bâtisse en pierre de la commune. C'est pourquoi cette OAP n°2 permet de répondre aux enjeux de densification dans l'esprit de la loi Climat et Résilience. Par ailleurs, la mise en œuvre des OAP est réalisée par leurs propriétaires. C'est donc bien ceux-ci qui sont à l'initiative de la réalisation des projets* ».

OAP4 : 3R03 « *Au regard de l'emprise de la parcelle et de sa localisation stratégique dans le bourg, et par équité avec les autres propriétaires concernés par des OAP dès lors que l'emprise forme un ensemble d'au moins 2000m², la Commune ne peut que maintenir son OAP sur ce secteur* ».

OAP 5 : « Contrairement à ce qu'expose le requérant RD097, une enveloppe d'un seul tenant de 2000m² constitue déjà un ensemble significatif, qui plus est en cœur de bourg. La loi climat et résilience vient de rappeler l'importance de ne pas surconsommer de foncier agricole ou naturel, et la nécessité d'optimiser les dents creuses et la densité au sein des espaces déjà urbanisés. Le fait que Baden constitue un espace périurbain n'implique pas de devoir y être moins exigeant en matière de projet urbain et de consommation foncière. Pour y préserver la campagne, il faut justement éviter au maximum la consommation de foncier agricole. S'agissant du programme, c'est justement pour endiguer les départs de commerces du bourg que la commune souhaite recréer un potentiel d'installation en imposant au travers des OAP la création de RDC commerciaux en cœur de bourg, emplacement stratégique s'il en est puisque le parvis de la mairie accueille également le marché. Enfin, s'agissant de l'étendue de l'OAP sur le jardin de la maison LE CORRE, nous rappellerons que les dispositions générales des OAP, page 7, prévoient que l'opération est regardée constituer un aménagement d'ensemble, et peut donc être autorisée, dès lors qu'elle porte sur 80% du foncier d'une tranche ou du périmètre d'OAP. Ainsi, le propriétaire pourra conserver davantage de son jardin à usage privé s'il le souhaite, dans cette limite ». Concernant 1R10, « la Commune maintient l'OAP 5 car le secteur est au cœur de la centralité et porte des enjeux de densification ».

Concernant l'observation RD058 : "Pour mémoire, il s'agit d'un jardin privé. Le propriétaire conteste déjà l'OAP, un projet a encore moins de chance d'aboutir pour un projet de parc"

OAP 6 : Sur la destruction du TUMULUS la municipalité argumente par :

- "Le projet de la municipalité n'est pas de conserver la salle du Tumulus mais bien de la remplacer par un équipement proche des tennis, permettant une opération de renouvellement urbain sur son emprise".
- "Il prévoit la réalisation d'un nouvel équipement en remplacement du Tumulus vieillissant à proximité des tennis, permettant d'y conforter un pôle sportif, culturel et de loisirs. Ce projet s'accompagnera d'une requalification d'espaces publics et d'un réaménagement des cheminements doux, notamment pour les publics scolaires".

Concernant la demande du contributeur RD124 : « La Commune a pris connaissance, à l'occasion de l'observation à l'enquête publique, d'un éventuel futur projet du requérant pour de l'hébergement touristique dédié aux aidants et personnes en situation de handicap. Ce projet pourrait pleinement s'insérer au sein de l'OAP, qui ne l'interdit nullement. Rappelons en effet que non seulement l'OAP prévoit la possibilité d'un aménagement par tranches, mais aussi qu'elle fixe un objectif de densité globale à 35 logements/ha, et qu'une densité plus forte sur certaines emprises de l'OAP permettrait de conserver une densité plus faible sur d'autres secteurs. En revanche, au regard de la superficie du jardin, et par équité avec d'autres propriétaires dans la même situation sur la commune également couverts par des OAP, la Commune ne souhaite pas extraire la parcelle AB261 du périmètre de l'OAP ».

Concernant l'observation RD058, la commune rappelle que L'OAP prévoit une densité importante, à 35 logements/ha

OAP 7 : « La haie est préservée dans le cadre de l'OAP ».

OAP8 : « Le secteur d'OAP 8 permettrait d'intégrer du commerce de plus grande dimension que ceux pouvant s'implanter en cœur de bourg. Rappelons par ailleurs que le SCOT interdit les nouvelles implantations commerciales à Toulbroche / Toularec, ce qui ne laisse comme disponibilité que cette parcelle située au sein du Site d'Implantation Périphérique identifié par le SCOT pour des commerces tels qu'équipement de la maison, bricolage, ... ou autres besoins à venir dans la décennie. Le rôle d'un élu est d'anticiper les besoins futurs en conservant des possibilités d'implantation ».

OAP9 : pas de réponse de la commune.

OAP11 : « Le contributeur a participé au comité PLU lorsqu'il était élu minoritaire, et avait lui-même indiqué la possibilité de transformer un des terrains en demi-terrain minime et d'entraînement permettant d'urbaniser l'autre moitié. La commune ne souhaite pas modifier son projet ».

La commune mentionne que les autres réponses ont « déjà été traitées dans le cadre de réponses à d'autres observations ci-avant »

OAP 12 et 13 : » Le projet communal n'est pas l'aménagement d'un parc mais de permettre la création de logements sur ces emprises dans le respect des règles édictées dans les OAP ».

OAP14, 15 et 16 : « LE PLU ne crée pas des zones constructibles. Elles existent déjà dans le PLU en vigueur. Le PLU vise à y encadrer la densification et les conditions d'aménagement ».

OAP 18 : « C'est justement parce que le site est en EPR que le PLU y impose une densité faible à 20 logements/ha, correspondant à une densification limitée par rapport à la densité moyenne de la zone ». « Le secteur d'OAP 18 est bien une dent creuse, puisque cerné par l'urbanisation de toute part. Toutes les parcelles qui la bordent sont en effet bâties (y compris les 3 parcelles qui sont situées au Nord, pour lesquelles des constructions sont en cours. Ainsi, la parcelle est située en densification d'un village identifié comme tel par le SCOT en application de la loi Littoral. Néanmoins, au regard de sa localisation en Espaces Proches du Rivage, la densification possible y est limitée, d'où un objectif de densité à seulement 20 logements/ha ».

Concernant l'ajout de faire 2 petits collectifs sur l'OAP, la commune émet un « Avis défavorable afin de respecter la densification ».

OAP 21 : « la totalité du potentiel foncier en densification dans la durée du PLU, y compris hors OAP (voir réponse à la question de la commission d'enquête). Par conséquent, la Commune ne saurait réduire la production attendue de logements en secteurs d'OAP, sous peine de ne pas œuvrer pour la mixité sociale et intergénérationnelle ».

Dans l'OAP n°21, la zone humide ne sera pas détruite et sa fonctionnalité écologique sera préservée. Seuls 3ha au sein de cette zone accueilleront de l'habitat. En outre, l'aménagement devra garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, sans risque d'incidence pour les habitations riveraines.

« Encore une fois, à l'évidence la vision politique du projet de l'ABD n'est pas celle de la municipalité, qui a engagé des études en vue de définir précisément les enjeux environnementaux et de pouvoir ainsi affiner les éléments à protéger et concevoir un plan d'aménagement intégrant ces enjeux ».

Réponse à l'observation 2R41 (lecture en 1R32) commune de Baden : Le projet de déviation ne peut être maintenu, car outre la consommation foncière significative qu'il implique, il nécessiterait de détruire des zones humides traversées par l'itinéraire, ce qui est contraire au SAGE du Golfe du Morbihan et Ria d'Etel, sans compter la destruction d'arbres à cavité. Ce projet de contournement apparaît obsolète à l'heure de la loi Climat et Résilience et au regard des enjeux de protection de la biodiversité.

OAP 22 : concernant la haie évoquée, la commune mentionne que « le figuré de l'OAP n°22 s'agissant de la haie sera corrigé pour le remplacer par les étoiles représentant une haie à créer, conformément à la partie littérale de l'OAP, en lieu et place d'une haie à protéger. Le règlement prévoit, s'agissant des arbres remarquables, leur protection et détermine les règles à respecter en page 44 du règlement littéral. » Sur le bien-fondé de l'agrandissement de la zone la commune rappelle que « Nautiparc relève de la compétence de GMVA ».

A l'observation de RD103, la commune mentionne que « la compétence développement économique relève de GMVA, qui porte ce projet d'extension de longue date et dont les travaux ont démarré (diagnostic archéologique réalisé). La commercialisation de Nautiparc 1 avance à bon pas, et l'intercommunalité anticipe dès lors les besoins en réalisant dès à présent Nautiparc 2 ».

RD090 : La Commune considère que cette OAP est légitime, elle rappelle que les OAP sont mises en œuvre par leurs propriétaires, le Département lui-même le cas échéant, et qu'une grande partie de l'itinéraire d'interprétation des mégalithes est déjà existant.

- OAP thématiques :

RD49 et RD121 : demandent l'ajout d'une OAP thématique performance énergétique et celle souhaitée par GMVA "3R" (Réemploi/Réutilisation/Recyclage) et proposent d'ajouter les outils réglementaires nécessaires, dans l'OAP « Qualité urbaine » ;

RD57, RD138, RD139 : proposent dans le règlement et l'OAP Biodiversité des moyens pour préserver les prairies permanentes - la trame bleue (cours d'eau et zones humides) doit être identifiée comme corridors et réservoirs écologiques.

Réponses de la Commune :

Concernant les observations RD49 et 121 : *La municipalité sait faire lecture elle-même des avis des PPA sans que des contributeurs anonymes n'aient besoin de les redimensionner. Elle s'est déjà engagée à intégrer cette OAP thématique 3R. S'agissant du potentiel photovoltaïque en toiture, le PLU permet bien les installations photovoltaïques. L'OAP thématique qualité urbaine traite déjà du sujet (page 37). Rappelons que le PLU ne peut imposer l'implantation de panneaux sur des bâtiments déjà existants, sous maîtrise privée. La commune pourra déployer des installations photovoltaïques sur les bâtiments publics, mais cela ne relève en rien du PLU. Enfin, les normes thermiques RT2012, RE2020, prochainement RE2025 évoluent rapidement et pourraient très vite rendre obsolète voir inapplicable un règlement de PLU qui fixerait des obligations distinctes en matière de performance énergétique.*

Concernant l'observation RD057 : la commune mentionne que *le PLU n'est pas un plan de gestion et ce n'est pas son rôle de prévoir un plan de gestion des prairies permanentes.*

Sur l'observation RD138 et 139, *la commune rappelle que la trame verte et bleue est bien identifiée au PLU, tant dans sa composante verte (bois, haies, ...) que dans sa composante bleue (cours d'eau, zones humides, mer)*

- Autres observations touchant aux OAP

RD58 : observations critiques globales (déplacements, démographie, architecture, (OAP5 et 6...)) ;

2R19 : s'inquiète pour la nature sur les secteurs de projet soumis à OAP compte tenu du « bétonnage » à outrance nuisible à l'environnement.

RD138, RD139 : notent que certains éléments de patrimoine n'apparaissent pas ;

RD97 : dualité entre OAP et droit de propriété – surfaces des OAP inférieures à 1ha non adaptées pour une OAP - empiètement sur un jardin de la maison au mépris de l'OAP thématique 3 - la création de commerces en RDC ne semble pas pertinente - déplorent le caractère complètement silencieux du dossier d'enquête sur le patrimoine immobilier acquis depuis une quinzaine d'années dans le centre bourg par les municipalités ;

RD99 : déplore le manque de concertation en amont du projet – densification du bourg disproportionnée compte tenu de la démographie en baisse – artificialisation des sols excessive - destruction d'espaces verts (futur gymnase, parc du presbytère...)) ;

RD103 : analyse le ratio croissance sur nombre de logements, 1hab/log contraire à la donnée de 1,9 actuellement – s'inquiète sur les sujets : artificialisation des sols - augmentation de la circulation automobile - disparition des zones humides, effondrement de la biodiversité.

RD144 : mentionne que l'OAP dans le règlement général précise la nécessité de préserver les arbres remarquables, mais ne spécifie pas les mesures de protection pour leur pérennité. Peu de sujets font l'objet de protection et il serait nécessaire de faire un inventaire.

RD142 : propose de diminuer le nombre de logements sur les parcelles des AOP afin de préserver une certaine qualité de vie ;

1R37, RD42 : demandent la réduction du nombre de logements prévu en centre bourg et que l'obligation des 30% de logements sociaux pour toutes les opérations comportant 5 logements et plus de 400m² de surface de plancher soit mentionnée dans chaque OAP - estiment que les logements neufs (hors OAP) ou rénovés ne sont pas considérés dans le projet et proposent donc que le nombre de logements neufs via les OAP soit réduit à 350 (objectif du SCoT). Pour cela, proposent donc de réduire les surfaces dédiées à la construction dans les **OAP 6,11,18,21** - demande l'extension de l'OAP1 à la totalité du centre bourg ;

RD40 : Opposition aux choix du PLU concernant le bourg de Baden, densification, bétonisation, projets de commerces sans garanties d'installation de commerçants.

Réponses de la Commune :

RD058, RD138 et 139, RD97 et 99, RD142 et 144 : commenté dans les OAP sectorielles et/ou aux questions complémentaires des CE

2R19, RD040 : pas de réponse.

RD103 : Dans sa démonstration, le pétitionnaire ne tient compte ni du desserrement des ménages, ni de la conversion de résidences principales en résidences secondaires à l'occasion de reventes, ni de l'objectif de la commune de ralentir le vieillissement de la population et d'encourager non seulement la mixité sociale, mais également la mixité fonctionnelle. Les autres observations sont commentées par ailleurs.

1R37 et RD42 : indépendamment des réponses apportées dans les OAP sectorielles et questions complémentaires des CE, la commune rappelle à 1R37 " A l'évidence le projet porté par ABD, groupe d'opposition communale dont un représentant siège au conseil municipal et est membre du comité PLU, n'est pas celui porté par la municipalité élue par la population".

- **Les remarques des PPA et instances consultées**

- **Et réponses de la Commune :**

DDTM

Demande à prévoir un échancier prévisionnel, en particulier pour les zones 1AUa et 1AUi (OAP 21 et 22) : La zone 1AUi est déjà en cours de réalisation, et des études préalables sont engagées sur la zone 1AUa. Comment procéder ? Toutes les autres zones sont en U, et donc déjà ouvertes à l'urbanisation. Il n'est pas possible d'échelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation dès lors qu'il n'y a que deux zones AU et que chacune a une vocation propre, l'une habitat et activités compatibles, l'autre les activités économiques.

Erreur matérielle décalage entre le numéro et l'OAP concernée : pages 76 à 79 du document des OAP corrigées.

MRAE

Densités paraissent faibles pour atteindre les objectifs du SCOT en dents creuses et en extension, recommande de renforcer les densités dans les OAP et des dispositions visant à limiter la consommation d'espace A et N : La densité est un équilibre à atteindre entre secteurs en densification et secteurs en extension. Les densités varient selon le contexte urbain ou paysager, la sensibilité environnementale,

des modalités spécifiques de la loi Littoral (densification limitée en espaces proches du rivage). Au global, ces densités permettent d'atteindre les objectifs du SCOT. Pour preuve, l'avis favorable de GMVA.

Faire apparaître sur les OAP les périmètres de protection des monuments historique et ceux des sites classés et inscrits : [L'information pourra être ajoutée dans les OAP sectorielles concernées par des périmètres de protection patrimoniale \(MH, site inscrit\).](#)

Zone de bruit extension de Nautiparc : [Une mesure sera ajoutée dans l'OAP, à contextualiser au regard de l'accueil d'activités et non d'habitat dans la zone, en fonction de l'avancement du permis d'aménager.](#) Afin d'éviter une consommation foncière non indispensable, le PLU gagnerait à prévoir une règle visant à favoriser la densification sur l'extension. Cet objectif peut être atteint en conditionnant par exemple l'ouverture à l'urbanisation de tranches du secteur 1AU à un taux de constructions des logements en densification.

Pour l'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales », de la même manière que pour l'eau potable, une analyse du cumul des incidences des différents rejets (dont les effluents d'assainissement communaux) sur le milieu récepteur fait défaut. Si la conformité en 2030 de la station d'épuration de Baden Bourgerel est une hypothèse crédible et positive du point de vue de la qualité des milieux aquatiques, l'analyse devrait porter aussi sur l'acceptabilité de l'augmentation des effluents d'épuration vis-à-vis des milieux aquatiques, en tenant compte des différents rejets dans ce même milieu et de leurs évolutions supposées. En l'état, si le PLU apporte des mesures destinées à réduire ses effets sur les milieux aquatiques, il est abusif d'en conclure que ses apports seront globalement positifs.

L'OAP thématique « Biodiversité et trame verte et bleue » contient un ensemble de recommandations, de dispositions contraignantes, et annonce une réflexion à mener sur l'amélioration de la trame noire par la réduction de l'éclairage urbain. Les dispositions de l'OAP « Qualité urbaine » sont reprises et contribueront à favoriser la biodiversité en milieu urbain. En lien, des coefficients de pleine terre sont prévus dans les zones U et AU. Ils sont compris entre 10 et 30 %. Ces valeurs apparaissent faibles. Les choix selon les zonages devraient faire l'objet d'une explication dans le rapport de présentation.

Des OAP sectorielles, comme la n°9 « dent creuse du village de Mériadec » prévoient la réalisation d'un muret en pierres sèches pour favoriser le maintien de population de lézards des murailles. Le règlement impose la compensation des haies détruites selon une proportion de 1 pour 1, ce qui est une mesure utile, mais dont la mise en œuvre devrait être détaillée pour en garantir l'efficacité.

GMVA

GMVA propose d'intégrer l'OAP thématique 3R - Préservation des matériaux : Réemploi/Réutilisation /Recyclage : [La Commune s'engage à intégrer cette OAP.](#)

GMVA propose de faire évoluer l'OAP patrimoniale avec une rédaction détaillée en page 16 et suivantes de son avis

CCI

Erreur identifiée dans l'OAP 8 s'agissant des jardins ou orientations principales au Sud ? Ou traversantes Ouest-Est : [Cette disposition sera supprimée, n'étant pas opportune s'agissant d'un projet commercial.](#)

Erreur identifiée dans l'OAP 22 : la haie le long de la route de Crafel n'existe pas et est donc à créer : [seul le figuré est erroné, la disposition littérale de l'OAP prévoyant bien la création de cette haie. Le figuré de la haie sera corrigé en conséquence, des étoiles vertes remplaçant les ronds verts.](#)

OAP 22 : demande d'ajouter une densité de surface de plancher à l'hectare : [Cette densité est déjà intégrée à l'OAP \(pour mémoire : 3 000 m² de surface de plancher par hectare\).](#)

PNR

Recommandation 1 : La gestion des eaux pluviales et la naturalité du secteur d'extension de la zone d'activité de Nautiparc, du fait de la situation du tènement en tête du bassin versant et sur un corridor écologique fragilisé à reconquérir inscrit au Plan de Parc, pourraient être davantage maîtrisées - (Cf.

Rapport de Charte : Orientation 2 : préserver l'Eau, patrimoine universel, Article 12) Le règlement devrait faire référence à l'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales » et/ou l'OAP sectorielle devrait expliciter les objectifs communaux pour orienter le développement urbain du secteur - De même, le statut des cours d'eau et zones humides identifiés au sein du principal secteur d'extension à vocation d'habitat et d'équipement (OAP n°21) sera déterminant pour leur gestion ultérieure au sein du tissu urbain. L'OAP thématique gestion des eaux pluviales est applicable sur l'ensemble du territoire communal, et donc naturellement également au sein des OAP 21 et 22. La Commune apporte le plus grand soin à la qualité du cours d'eau et de la zone humide l'accompagnant au sein du secteur d'extension n°21. Une étude faune flore et habitats naturels a été diligentée au sein de ce secteur en vue d'en avoir une connaissance fine, et d'identifier au sein du périmètre les emprises réellement destinées à accueillir habitat ou équipements, et celles à conserver à usage de corridor écologique. Renforcement des performances énergétiques et environnementales des constructions dans les principaux secteurs OAP en extension en particulier : pas de réponse.

Morbihan Energies

Morbihan énergies a souhaité attirer l'attention de la commune sur le caractère opérationnel des enjeux énergétiques qui doit être traduit dans le développement des différents secteurs de la commune et notamment dans les OAP.

Pas de réponse de la Commune.

Département

OAP n° 23 : il importe d'éviter l'aménagement de nouveaux chemins autour de ce secteur déjà très fragilisé par son morcellement et ce, dans un souci de préservation de la biodiversité existante que ce soit dans l'espace naturel sensible (ENS) : l'anse de Toulvern et l'étang de Toulvern, intégré à notre action au titre de la préservation de la biodiversité. Il conviendrait de modifier le projet de linéaire de sentier matérialisé dans l'OAP localisée en grande partie sur la propriété départementale comme mentionné sur la carte transmise.

Pas de réponse de la Commune

Commune de Larmor-Baden (déjà citée dans les observations).

• Questions complémentaires de la commission d'enquête

✓ **Étalement dans le temps de la production de logements**

Le projet de PLU présente un programme de production de 450 logements sur 10 ans qui s'appuie sur plusieurs composantes :

- le renouvellement urbain : le rapport de présentation évalue son potentiel pour la durée du PLU à 283 logements sur le court terme et 66 sur le moyen terme (p. 228),
- les changements de destination estimés à une douzaine sur les 10 ans (p. 228)
- le reste en extension, estimé dans le projet à 105 logements toujours sur 10 ans (p. 228).

Le SCoT approuvé en 2020 indique pour Baden (DOO, p.14) une production prévue de 35 logements par an. Toutefois GMVA dans son avis indique que les 45 logements/an inscrits au projet de PLU restent compatibles avec le SCoT. Ce décalage important entre le prévu SCoT et le programmé dans le projet PLU ainsi que les chiffres de production évoqués ci-dessus conduisent à s'interroger sur la répartition dans le temps de la production des logements. Serait-il possible :

- de disposer de précisions sur ce que la commune entend par court terme et moyen terme,
- d'avoir un tableau donnant, pour chaque OAP, le nombre de logements prévus (ou une fourchette) et l'échéancier prévisible de leur production,

- de savoir pour combien de logements est prise en compte la production “spontanée” de logements par division de parcelles ou comblement de dents creuses ?

Tout d’abord, si le PLH et le SCOT assignent à Baden un objectif de production de 35 logements par an, la Commune a fait le choix de retenir un scénario de croissance prévoyant la production de 45 logements par an sur 10 ans, au lieu de 35. Pour mémoire le SCOT le permet, sous réserve de ne pas modifier l’armature urbaine ni consommer plus de surfaces que le SCOT n’en a alloué au maximum à la commune (DOO du SCOT, pages 13 et 14). La Commune a retenu cet objectif à la hausse afin de pouvoir réaliser des opérations sous maîtrise publique (extension Est, renouvellement urbain du Tumulus) permettant de proposer des solutions face au vieillissement rapide de la population et au desserrement des ménages. Ce niveau de production à 45 logements par an permet à la commune de rester en dessous de la production prévue par le SCOT pour Ploeren (60 par an), mais aussi pour Arradon (50 par an). Baden conserve bien ainsi sa position dans l’armature urbaine du territoire du SCOT. C’est pourquoi GMVA considère que le projet communal est bien compatible avec le SCOT.

Les logements à court terme sont ceux qui sont envisagés à 5ans, ceux à moyen terme entre 5 et 15 ans, et ceux de long terme au-delà de la durée du PLU (à plus de 10 ans). Il s’agit là encore d’un exercice prospectif réalisé à l’occasion de 5 séances de travail du comité PLU au regard de la dureté foncière de chaque secteur. Ainsi plus la dureté foncière est faible, plus le potentiel est identifié à court terme, plus la dureté est forte et plus le potentiel est identifié à long terme. Les critères de dureté sont les suivants : viabilisation effective ou non, accès disponible ou parcelle enclavée, nombre de parcelles et nombre de propriétaires concernés par un secteur, âge des propriétaires. Ainsi, ce sont des critères factuels qui ont conduit à identifier la dureté. Ces 5 séances de travail ont ainsi permis d’identifier les secteurs justifiant de l’instauration d’OAP afin d’éviter une sous-densification, ou de garantir le désenclavement de parcelles notamment.

Ce travail est présenté pages 222 à 228 du rapport de présentation et fait apparaître un potentiel de production de :

- 283 logements à court terme (retenus en totalité dans ce PLU)
- 132 logements à moyen terme (retenus pour moitié dans ce PLU)
- 148 logements à long terme (écartés)

Ainsi le potentiel total en densification et renouvellement urbain retenu au PLU est de 349 logements sur cette base.

Hors OAP, la commune a estimé le potentiel spontané à 194 logements à court terme et 98 à moyen terme (faisant partie des 132 logements dont la moitié est retenue au PLU).

Pour connaître le nombre de logements prévisibles par OAP, il faut affecter la densité à la surface de chaque secteur, ce qui donne le résultat suivant :

OAP	Echéance théorique	Surface (ha)	Densité (en lgts/ha)	Estimation logements
1	Moyen terme	0,24	40 à 50	10 à 12
2	Moyen terme	0,29	30 à 40	9 à 12
3	Moyen terme	0,30	40 en tranche 1 et 20 en tranche 2	9
4	Moyen terme	0,85	30	25
5	Moyen terme	0,26	28	7
6	Long terme	1,57	35	55
7	Moyen terme	0,54	28	15
8		0,31	Commerce	0 (commerce)

9	Court terme	0,29	20	6
10	Court terme	0,67	30	20
11	Court terme	0,89	30 à 35	27 à 31
12	Court terme	0,22	25	5
13	Court terme	0,32	25	8
14	Moyen terme	0,24	12	3
15	Moyen terme	0,48	15	7
16	Long terme	0,33	18	6
17	Moyen terme	0,59	20	12
18	Court terme	1,11	20	22
19	Moyen terme	0,31	20	6
20	Court terme	0,24	15 à 25	3 à 6
21	Court et moyen terme (réalisation par tranches)	3ha pour habitat	35 à 45	105 à 135
			TOTAL	360

En revanche, il n'est absolument pas possible de donner un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, l'essentiel de ces secteurs étant sous maîtrise privée et en zone U, mais uniquement l'échéance liée à la dureté foncière dans l'analyse du potentiel foncier. Ce qui est certain, c'est que le secteur d'OAP21 en extension (zone 1AUa) conditionne la possibilité de réaliser du renouvellement sur le secteur du Tumulus (OAP n°6), et que la Commune souhaite en conséquence engager cette opération dans les meilleurs délais. Dans la mesure où un seul secteur d'extension est prévu au PLU pour de l'habitat, la Commune ne peut mettre en œuvre d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, les zones U couvertes par des OAP étant par essence déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Maîtrise foncière**

La commune peut-elle indiquer qui détient la maîtrise foncière des terrains en OAP ?

Quel est le patrimoine foncier communal d'une part, et celui de GMVA ou d'autres acteurs publics d'autre part, susceptibles d'être mobilisés pour des projets sur la durée de vie prévue du PLU ?

Les secteurs d'OAP suivants sont partiellement ou totalement sous maîtrise publique :

- Secteur 1 : maîtrise partielle par la Commune, propriétaire de plusieurs maisons du Nord de la place de l'église et de l'ancienne mairie
- Secteur 2 : commune propriétaire d'une parcelle rue des Frères Le Guenedal (ancienne maison ayant été démolie)
- Secteur 6 : Commune propriétaire de toute la partie Sud de l'OAP. Pour mémoire, le projet de la Commune est de pouvoir démolir le Tumulus et réaliser une opération de renouvellement urbain après réalisation d'un équipement polyvalent dans la zone 1AUa, permettant d'y transférer les activités sportives et associatives qui s'y déroulent.
- Secteur 11 : Commune propriétaire
- Secteur 21 (zone 1AUa) : Commune propriétaire
- Secteur 22 (zone 1AUi) : GMVA propriétaire.

En dehors de ces propriétés publiques, toutes mobilisées dans la mise en œuvre du projet, un seul autre gisement foncier communal pourrait être mobilisé dans le projet : il s'agit de l'actuelle salle du Gréo, dont l'emprise pourrait faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain dans la durée du PLU, permettant d'y envisager une production significative de logements (dont sociaux). Ce projet ne pourra

voir le jour qu'après réalisation du nouvel équipement public polyvalent dans la zone 1AUa, permettant d'y transférer les activités se déroulant actuellement salle du Gréo.

✓ OAP

Pourquoi l'OAP n° 21 est-elle zonée en totalité en 1AUa alors que seulement 3 ha sont destinés à l'habitat (sur 9,88 ha) ? Un zonage 1AUe pour la partie équipements et un zonage en N pour la partie coulée verte et la zone humide n'auraient-ils pas dû être envisagés ? Il semble que la consommation foncière affichée au projet de PLU exclut la partie coulée verte donc le zonage devrait être en cohérence. Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT de GMVA approuvé en février 2020 et aujourd'hui en vigueur et opposable prévoit dans son objectif 6.3, page 66, que « dans le cadre d'extensions de l'urbanisation, les espaces maintenus naturels de manière significative afin d'assurer le rôle de respiration n'ont pas vocation à être considérés comme de l'urbanisation, même s'ils sont intégrés dans une opération d'ensemble. Ils ne sont pas, à ce titre, comptabilisés dans l'évaluation de la consommation foncière. »

Il n'y a donc pas d'erreur d'appréciation à intégrer cette coulée verte dans le périmètre de la zone 1AUa sans la comptabiliser comme consommation foncière. Par ailleurs, si la commune a défini le contenu du programme à intégrer à l'opération, et indiqué dans l'OAP du secteur, elle n'a en revanche pas encore localisé chaque élément du programme. Dans la mesure où la Commune maîtrise l'intégralité du foncier de ce secteur, cela lui laisse davantage de latitude dans la mise en œuvre de son programme. Ainsi, comme dans une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), il n'y a pas de répartition cartographiée des emprises à l'avance mais un périmètre opérationnel.

Outre la maîtrise foncière publique du secteur, l'autre argument est lié à la réalisation depuis près d'un an d'une étude faune flore commandée au bureau d'études Synergis Environnement par la Commune, afin de déterminer au mieux les enjeux environnementaux du secteur et de déterminer les prescriptions en matière d'aménagement (pouvant impliquer des emprises à ne pas aménager en complément de la coulée verte)

Pour autant, et afin de donner davantage de garantie quant à la préservation de la coulée verte, la Commune s'engage à rajouter la mention suivante dans l'OAP du secteur, rubrique aménagement :
« Des aménagements pourront être réalisés pour y valoriser la biodiversité, s'inspirant des illustrations en pages suivantes. Les zones humides et cours d'eau situés en rive seront strictement protégés. Dans l'emprise de la coulée verte, les constructions ne pourront être autorisées. Ces espaces ne pourront ni être privatisés ni affectés à des usages de jardin individuel. »

OAP 18 : pourquoi ne pas avoir inclus les 3 parcelles au Nord ?

Parce que des Permis de Construire ont déjà été délivrés sur ces parcelles en 2021, sur la base de certificats d'urbanisme opérationnel détenus par les propriétaires.

OAP 11 : quel sera le devenir de la moitié du terrain de foot restante ?

Il sera requalifié en demi-terrain, c'est-à-dire terrain d'entraînement et terrain pour les minimes.

✓ L'aménagement du centre bourg

L'aménagement du centre bourg, et les OAP sectorielles qui y sont prévues, a fait l'objet d'un nombre important d'observations. L'observation 1R37 (Association Baden Développement) mentionne l'existence d'une étude récente sur le sujet. Cette étude pourrait-elle être communiquée à la commission ?

Une étude menée par le CAUE du Morbihan, commandée par la Commune, est en cours, mais non achevée à ce stade et donc non diffusable. Elle porte sur la requalification d'espaces publics et le développement de l'hyper-centre.

Les réponses de la commune à d'autres questions complémentaires de la commission, reprises plus loin en partie 3 – 9, apportent également des éléments supplémentaires d'information et d'appréciation s'agissant du thème des OAP.

Appréciations de la commission d'enquête sur le thème des OAP :

S'agissant des OAP sectorielles, la commission a noté l'opposition de nombreux contributeurs au principe de densification et aux risques inhérents, notamment quand il s'agit de secteurs parfois enclavés, de parcelles avec du patrimoine bâti ancien en pierres, voire de la destruction prévue d'équipements public (OAP n°6), ou de la proximité de zones naturelles pour les zones en extension du bourg (OAP n°21 et 22). Plusieurs contributeurs ont également dénoncé un manque d'information préalable, et une atteinte au droit de la propriété.

La commission a bien pris acte de la volonté politique de la commune de densifier le bourg, Toulbroche et certains villages, avec un programme de construction proportionné aux enjeux (nombre de logements par ha suivant les secteurs) en utilisant l'outil des OAP. Elle convient que cette densification est nécessaire pour respecter les objectifs que la Commune s'est fixée dans le PADD en matière de production de logements, de développement d'une offre adaptée et diversifiée, et d'encouragement à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Néanmoins, la commission s'interroge sur la faisabilité réelle à court ou moyen terme de certains des programmes espérés, car elle relève que plusieurs de ces OAP suscitent des oppositions de la part des propriétaires concernés, qu'elles sont de faible surface et pour la plupart hors maîtrise foncière communale, notamment sur les OAP n° 5, 9, 12, 15, 16 et 19. Cela lui semble encore plus difficile à concrétiser en centre bourg pour les OAP n°1, 2, 3, 5, dont une partie des surfaces est située en fonds de jardin, ou enclavée.

La commission d'enquête est consciente de la difficulté de cet exercice d'aménagement et de prospective qui doit permettre de traduire, à échéance de 10 ans, les objectifs détaillés dans l'axe 1 du PADD qui est de « soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie », et aussi de respecter les obligations fixées à la commune dans le Programme Local de l'Habitat s'agissant particulièrement du logement social.

Dans ces conditions, il semble à la commission que les opérations dont la Commune a déjà la maîtrise foncière ont plus de chance de se réaliser dans les courts et moyen termes. C'est le cas des OAP n°6 en centre bourg, 11 à Toulbroche, et 21 en extension du bourg, qui à elles seules représentent plus de la moitié du nombre de logements à produire dans le cadre des OAP.

Pour l'OAP n°6, la commission a relevé qu'il y a eu une opposition importante à la destruction de la salle du Tumulus qui s'est manifestée au cours de l'enquête, mais elle prend acte des réponses de la Commune et de sa volonté réaffirmée de maintenir l'opération prévue qui fait partie de son projet de mandature. Elle a bien noté que la municipalité prévoit la réalisation d'un nouvel équipement en remplacement, dans le cadre de l'OAP n°21, permettant d'y conforter un pôle sportif, culturel et de loisirs accompagné d'une requalification d'espaces publics et d'un réaménagement des cheminements

doux. Compte tenu du nombre important d'observations sur le sujet, il semble à la commission que le projet méritera encore d'être régulièrement expliqué à la population et que la Commune devra communiquer et informer plus largement.

Ces deux OAP (n°6 et 21) sont liées puisque c'est la réalisation de l'OAP n°21, dans le seul secteur en extension à vocation d'habitat et d'équipements du projet de PLU, qui conditionne la possibilité de réaliser du renouvellement urbain sur le secteur du Tumulus (OAP n°6).

Dans la mesure où la Commune a confirmé sa volonté de prendre particulièrement en compte les enjeux environnementaux dans la réalisation de l'OAP n°21, et notamment d'ajouter une garantie supplémentaire de préservation de la coulée verte, il semble à la commission que la création de ce nouveau quartier à vocation d'équipements et d'habitat, à l'entrée du bourg, à proximité immédiate des commerces et des services, permet d'escompter une opération réellement qualitative susceptible d'attirer de nouveaux résidents permanents, et de freiner le vieillissement de la population comme souhaité dans le PADD. Une attention évidente devra être portée à la protection des zones humides du secteur. A cet égard, la réponse à la remarque de la commune de Larmor-Baden rappelant son souhait d'inscription dans l'OAP du projet déjà ancien de réalisation d'une route lui assurant un accès par l'Ouest, apparaît fondée. Le projet ne semble plus d'actualité aujourd'hui, d'autant moins dans un contexte de limitation de l'artificialisation des sols et au regard des enjeux de protection de la biodiversité et des zones humides à cet endroit.

A la suite de la réalisation de l'OAP n°21, l'OAP n°6 apparaît à la commission, compte tenu de sa situation et de la maîtrise publique de la plus grande partie des terrains, comme la plus à même de répondre aux objectifs de production de logements et de développement de la mixité sociale et intergénérationnelle affichés au PADD. Cette opération, la seconde la plus importante en termes de logements estimés (55 sont prévus) est nécessaire si on veut réellement densifier en centre-bourg et limiter l'extension de l'urbanisation.

La commission a par ailleurs relevé que l'association ABD avait formulé dans son observation (1R37) un certain nombre de propositions relatives aux OAP. La Commune a fait valoir dans sa réponse que « *A l'évidence le projet porté par ABD, groupe d'opposition communale dont un représentant siège au conseil municipal et est membre du comité PLU, n'est pas celui porté par la municipalité élue par la population... La commune a déjà précisé ses intentions s'agissant du demi terrain de sport de Toullbroche et du renouvellement urbain du site du Tumulus. Elle ne souhaite pas modifier cette position.* »

Dont acte ! Pour autant, il semble à la commission que certaines propositions, hors celles qui vont effectivement au-delà du simple projet de PLU (par exemple les demandes relatives à l'aménagement global du centre bourg) auraient pu mériter un examen approfondi. Il en est ainsi notamment de celles relatives à l'aménagement de la zone 1AUa (exclusion de constructions dans la zone de bruit au Nord, possibilité et encadrement de tiny houses, équipements à faible empreinte environnementale...).

S'agissant des autres OAP sectorielles à vocation d'habitat, les principes d'aménagement et de cheminements doux pourraient dans certains cas être améliorés pour mieux prendre en compte des arbres remarquables, des haies, des éléments de patrimoine (murets de pierre...), des demandes d'espaces verts ou d'animation, des difficultés d'accès ou de desserte... tels que signalés par les contributeurs.

De plus, face à l'opposition évidente manifestée par certains propriétaires de parcelles intégrées dans les OAP, et donc au risque de « gel » de ces opérations puisque la Commune a rappelé que « *la mise en œuvre du projet défini dans les OAP relève de la décision du propriétaire, qui a toujours la possibilité de garder son terrain en l'état sans rien y réaliser* », on ne peut qu'encourager la municipalité à envisager

quelques adaptations si elle veut réellement voir aboutir les programmes dont elle n'a pas aujourd'hui la maîtrise foncière.

Pour les OAP sectorielles autres qu'à vocation d'habitat (n°8 : commerces, n°22 : zone d'activités, n°23 à 25 : zones naturelles de valorisation des principaux sites mégalithiques du territoire communal), la commission estime qu'elles sont correctement proportionnées et justifiées.

S'agissant de l'OAP n°22 qui a fait l'objet de plusieurs remarques, la commission retient que la zone est déjà en réalité en cours d'aménagement, que l'ensemble est sous maîtrise publique, la compétence de développement économique relevant de GMVA, et que le projet était bien prévu au SCoT.

Pour l'OAP n°23 (sites mégalithiques en zone Natura 2000), il conviendra de prendre en compte la demande de modification du projet de linéaire de sentier à Toulvern portée par le Département (dans le cadre de l'avis des PPA) et réitérée par l'association paysages de Mégalithes au cours de l'enquête publique (observation RD090).

S'agissant des OAP thématiques, la commission relève qu'elles sont largement détaillées et très bien illustrées dans le dossier du PLU par des visuels qui agrémentent la lisibilité du document pour la compréhension de tout public avec des exemples de faisabilité. Elle note d'ailleurs qu'il n'y a pas ou peu de critiques sur ce volet, et que ces OAP sont généralement approuvées en termes plutôt élogieux dans les avis des PPA ou autres instances.

La commission rejoint l'observation positive de RD085 en ce sens que « les OAP thématiques, témoignent d'une réelle volonté urbanistique, d'une prise en compte de la biodiversité et du respect du patrimoine ». Elle note, de plus, que les objectifs du PADD y sont bien traduits, assurant ainsi la cohérence du projet de PLU sous les angles de la qualité urbaine, de la gestion des eaux pluviales, de la prise en compte de la biodiversité et de la trame verte et bleue, de l'architecture patrimoniale et du patrimoine mégalithique. Ces OAP thématiques, dans l'ensemble bien élaborées, vont permettre de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme et de mieux accompagner les habitants dans le montage de leurs projets.

La Commune s'est de plus engagée à y ajouter une OAP 3R (Préservation des matériaux : Réemploi/Réutilisation/Recyclage) comme proposé par GMVA. Il conviendra également que la rédaction de l'OAP Architecture patrimoniale soit complétée dans le sens demandé par le service instructeur de GMVA pour éviter toute difficulté ultérieure.

3 - 4. AUTRES OBSERVATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : ESPACES BOISES CLASSES (EBC), HAIES, PAYSAGE, ZONES HUMIDES (ZH), COURS D'EAU, PATRIMOINE, PERIMETRES, SERVITUDES, EMBLEMES RESERVES (ER)...

- **Les observations recueillies au cours de l'enquête**

Au-delà des demandes de changement de zonage, le règlement graphique a fait l'objet de nombreuses observations concernant des éléments précis apparaissant ou méritant d'apparaître sur les planches détaillées. Ces observations correspondent à des propositions précises de repérage au plan graphique

(ou de contestation de repérage) et sont à distinguer de celles plus générales mettant en avant des préoccupations plus larges en lien avec les enjeux environnementaux, les mobilités, les choix ou les obligations qui ont abouti à l'arrêt de ce projet de PLU... ces thèmes étant évoqués dans les parties qui suivent (parties 6, 7 et 9 particulièrement).

75 occurrences ont donc à titre indicatif été répertoriées en demandes d'adaptations précises du règlement graphique. Il s'agit notamment des observations n° 2R01, RD006, RD008, 1R11, RD010, RD013, RD018, RD019, 1R14, 1R16, RD025, RD026, 1R22, RD027, RD030, RD031, RD032, RD033, 1R26, 2R04, 2R06, 1R27, 1R32, 1R36, 1R38, RD042, RD045, RD046, RD047, RD038, RD041, 2R14, 1R42, 2R15, RD048, RD050, RD051, RD052, RD053, RD056, RD058, RD059, RD065, RD069, RD071, RD072, RD074, RD081, RD083, RD087, RD089, RD095, RD098, RD100, RD103, RD104, RD108, RD111, RD112, RD115, RD116, 2R22, 2R30, RD127, RD121, RD137, RD144, 2R31, 3R07, RD128, RD129, RD133, RD138, RD139, C5...

Les sous-thèmes ci-après ont pu être mis en évidence.

- Trame forestière et bocagère : haies et bois protégés au titre des éléments du paysage à préserver (article L151-23 du code de l'urbanisme), boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés, arbres isolés protégés au titre des éléments du paysage à préserver :

Plusieurs demandes de classement en EBC ou de repérages d'arbres ou de boisements visent notamment les parcelles ZC130, 131 et 132 et témoignent de l'opposition de riverains, d'habitants de Baden, d'associations... à tout projet d'extension du camping (évoqué en partie 8 plus loin) : 2R01, RD019, 1R27 (pétition), RD045, RD053, RD056, RD047, RD071, RD072, RD121 (Baden Collectif), RD144, RD138 et RD139 (AGM : Amis du Golfe du Morbihan).

RD045, RD052, RD071, RD087, RD144, RD121 (Baden Collectif), RD138 et RD139 (Association AGM), et RD053 estiment que tout le linéaire des EBC et des haies champêtres n'a pas été correctement identifié (opposition à la suppression de l'EBC du bois de Carado, EBC à créer à Kergonano, haie bocagère à créer à Craffel...).

Certains contributeurs contestent quant à eux le repérage en EBC d'éléments boisés sur leur parcelle (RD013, RD038, 2R30) ou demandent d'en exclure certaines zones pour permettre le débroussaillage (1R26 à Toulvern).

D'autres observations visent les secteurs repérés en OAP ou à proximité (1R16 : préservation d'une haie, 1R37 et RD042 association ABD à propos de l'OAP 21, RD045 pour OAP22, traitement paysager pour RD058...).

Des demandes de repérage d'arbres remarquables ont été effectuées (1R14 : châtaignier à proximité de l'école ; RD019, RD050, RD074, RD056 : chênes ; RD071, RD144, RD045 et l'association AGM réclament un inventaire ; protection des vergers à Keryonvarch par 2R22, ou du jardin du presbytère...).

Des remarques sur le repérage de haies existantes à conserver ou à créer : 1R11, RD089, RD100, RD116 et des contestations de ce repérage par RD115, RD127, RD129, RD133.

Opposition à tout déclassement de haie ou bois sur Baden (RD095), incompréhension sur la diminution des EBC (RD103).

Le collectif CAMM (RD008, RD025, RD030) s'interroge sur la sincérité des pages relatives aux corridors écologiques (engagement de replanter 10 km de talus bocagers, zones indiquées de préservation de haies bocagères mais n'existant pas sur le terrain...) et demande le reclassement de toutes zones dites déclassées (bois et haies). Il demande aussi quelles mesures sont prises pour la préservation des zones inter hameaux (zone boisée, champs, bocages) en citant l'exemple de Toularec et Toulbroc'h.

Réponses de la Commune :

- Pas de réponse, sur la proposition de classement en EBC des 3 terrains situés rue Mané Groez, à 2R01, RD019, RD045, RD047, RD053, RD071, RD072, RD121, RD144, RD139 mais à 1R27 et RD138 : Le projet de classement des bois en EBC a fait l'objet d'un passage en CDNPS (Commission des Sites) qui a rendu un avis favorable sous réserve de prise en compte de ses observations. La commune lèvera les réserves de la commission et respectera cet avis.

Même réponse à RD056 avec en complément : En dehors, seul un ajout au titre des éléments du paysage à préserver pourrait être envisagé. Quant au bosquet de pins et chênes, il relève déjà de l'OAP thématique Trame verte et bleue du PLU.

- Réponses quant aux demandes de repérage plus large du linéaire des EBC et haies champêtres (opposition à la suppression de l'EBC du bois de Carado, EBC à créer à Kergonano, haie bocagère à créer à Craffel...), faites par RD045, RD052, RD071, RD087, RD144, RD121 (Baden Collectif), RD138 et RD139 (Association AGM), et RD053 : les réponses relatives au classement des haies lui ont déjà été apportées (à M. Cauquil, RD045) au comité PLU, ainsi que lors du conseil municipal d'arrêt du PLU. S'agissant du Bois Carado, ce point a également été évoqué lors du CM d'arrêt du PLU. La CDNPS a par ailleurs validé la proposition communale de ne pas classer ce bois en EBC. Rappelons qu'il bénéficie cependant d'une protection au titre des éléments du paysage à préserver, ne permettant pas d'envisager le défrichement de celui-ci. La CDNPS a demandé le classement complémentaire de quelques parcelles en EBC, notamment proche de Kergonano et la commune s'est engagée à suivre l'avis de la CDNPS.

D'autres compléments de réponse à RD138 : Il y a confusion, car contrairement à ce que dit l'association les haies ne sont pas protégées au titre des EBC mais au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La séquence ERC, notion des études d'impact, n'a rien à voir avec cela. S'agissant du classement des EBC, la commune a déjà indiqué en réponse à d'autres observations qu'elle se soumettait à l'avis de la CDNPS (Commission des Sites) qui a validé dans les grandes lignes le projet de classement en demandant l'ajout de quelques boisements spécifiés dans son avis. S'agissant de l'OAP 22, c'est une haie à créer et non une haie à conserver. L'erreur de figuré sera corrigée, la haie sera ainsi matérialisée par des étoiles vertes et non par des ronds verts.

- Réponses sur les contestations individuelles de repérage en EBC d'éléments boisés et d'éléments du paysage à préserver

RD013 : Les travaux réalisés ont par essence dû préserver et protéger l'emprise boisée déjà identifiée dans le PLU en vigueur. L'habitation et ses abords étant déjà situés hors EBC, aucun ajustement de l'emprise ne sera apporté.

RD038 : les emprises protégées au titre du L151-23 étaient jusque-là identifiées en EBC. Si des aménagements nouveaux y ont été réalisés au cours des 10 dernières années, ils sont illégaux. La protection au titre du L151-23 est un assouplissement de la protection par rapport au classement EBC.

2R30 : Il y a une erreur matérielle au plan de zonage. En effet, la zone détournée autour de l'habitation est couverte à la fois par un EBC et par un élément du paysage à préserver. Aussi la protection en EBC en frange de l'habitation sera supprimée au bénéfice du maintien de la protection en éléments du paysage à préserver.

RD123 : les zones à risque Incendie n'ayant pas encore été établies par le représentant de l'Etat dans le Département, elles ne peuvent être intégrées au PLU. Le zonage Nds ne s'oppose nullement à la défense incendie. La loi Littoral reste applicable et le secteur reste constitutif d'espaces remarquables du littoral... A propos de la parcelle ZW40, cf. dossier de consultation de la commission des sites. Une demande a été faite par le service Espace Naturel Sensible du Conseil Départemental, propriétaire du site, dans le cadre d'un plan de gestion visant à préserver la lande en abattant les pins.

- Observations visant les secteurs repérés en OAP ou à proximité

1R16 : La haie est préservée dans le cadre de l'OAP (n°7).

1R37 et RD042 : pas d'éléments de réponses spécifiques (voir partie OAP - 3-3 plus haut)

RD045 : déjà repris au-dessus (OAP22)

RD058 (demande d'un îlot de verdure en place de l'OAP5) : Pour mémoire, il s'agit d'une emprise privée de jardin. Le propriétaire conteste déjà l'OAP, un projet a encore moins de chance d'aboutir pour un projet de parc.

- Demandes de repérage d'arbres remarquables

1R14 : L'arbre remarquable est déjà protégé au sein de la haie.

RD019 : pas de réponse.

RD050, RD074 : Avis favorable pour la protection de la haie de chênes au titre de l'article L151-23.

RD056 : voir réponse au-dessus.

RD071 : pas de réponse.

RD144, RD045, et AGM : pas de réponse sur l'aspect inventaire.

2R22 : pas de réponse.

- Remarques ou contestations sur le repérage de haies existantes à conserver ou à créer

1R11 : La Commune prend en compte la remarque concernant la haie et va faire un rectificatif en ce sens.

RD089 : Erreur, la parcelle ZO190 n'existe pas. Pas de réponse possible.

RD100 : pas de réponse de la commune sur l'aspect de l'observation relatif à une haie contestée.

RD116 : Il ne s'agit pas d'une haie mais d'un bosquet, ne justifiant pas d'une protection.

RD115 : renvoi à réponse à RD089.

RD127 : La haie est protégée au titre de l'article L151-23 qui soumet toute intervention sur la haie à déclaration préalable. Le règlement écrit n'interdit pas de remplacer des sujets composant la haie par d'autres dans le cas d'espèces de faible valeur écologique, mais impose de maintenir le principe d'une haie à cet emplacement.

RD129 : La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.

RD133 : renvoi à réponse à RD089.

- Observations à caractère plus global

RD095 (opposition à tout déclassement de haie ou bois sur Baden) : pas de réponse.

RD103 (incompréhension sur la diminution des EBC) : Les règles applicables tant aux EBC qu'aux éléments du paysage à préserver sont exposées dans les dispositions générales du PLU. Le classement des bois en EBC a fait l'objet d'un avis de la commission des Sites, qui prévoit de réintégrer quelques boisements complémentaires en EBC. Par ailleurs, la commune s'engage à abandonner le STECAL de Kergonano dès lors qu'Odalys se retire, et en conséquence y déployer un zonage en Na de la zone car ce n'est ni une agglomération, ni un village, ni un SDU.

RD008, RD025, RD030 (collectif CAMM) : ...L'identification des corridors, et plus largement de la TVB est une première étape. Des actions de réouverture des corridors sont parfois diligentées sur le domaine public, ou dans le cadre de contrats de restauration écologique des milieux aquatiques. Le PLU est en ce sens un outil de connaissance, mais pas ce n'est pas un plan de gestion (et ce n'est pas le rôle que lui a conféré le législateur). La proposition de classement, y compris déclassement des bois en EBC a fait l'objet d'un passage et d'une validation en CDNPS (Commission des Sites). La commune suivra l'avis de cette commission... Le PLU classe en A ou N les zones interhameaux, rendant impossible leur conurbation.

- Trame aquatique : zones humides et cours d'eau protégés

Des contributeurs contestent l'existence de zones humides sur leurs parcelles (RD026, 1R22, 2R15, RD065, RD098, 2R31) ou en certains lieux de la commune (1R32 : en Uia sur une parcelle communale déjà construite).

RD018 s'interroge sur un changement de zonage vers A à Toulguen (zone marécageuse) ; 1R16 signale une zone humide non répertoriée ; 1R26 signale le classement de protection de l'étang de Toulvern ;

l'association ABD demande une étude détaillée de la zone humide de l'OAP21 (comme RD047 et l'association AGM, RD138 et RD139), et signale aussi celle à proximité de Kergonano (1R37 et RD042). Le STECAL de Kergonano doit être abandonné à cause de la zone humide proche, et l'urbanisation du secteur Est du bourg pour le même motif (RD103).

RD137 demande l'intégration de zones humides sur des parcelles proches de son terrain.

Le collectif CAMM (RD008, RD025, RD030) réclame un inventaire complet des cours d'eau et sources de la commune. Il interroge aussi sur les mesures prévues par le PLU pour classer les zones de submersion marine et laisser la nature reprendre ses droits (ancien marais, zones humides, étang de Pomper...). L'association AGM (RD138, RD139) estime que la démarche de protection contre les risques de submersion marine n'est pas aboutie, notamment à Locmiquel où des possibilités de construction sont offertes par le PLU.

Réponses de la Commune :

- Sur les contestations de zones humides

RD026, 2R31 (M. Jacob) : La Commune répond favorablement à la demande, également évoquée avec la chambre d'agriculture, s'agissant du classement Aa de l'intégralité de la parcelle. Concernant la redélimitation de la zone humide, la commune a délibéré et transmis les éléments à la CLE du SAGE qui ne valide pas la modification de délimitation. cf. courrier du SAGE en date du 30/10/2023

1R22 : La Commune maintient la zone humide.

2R15 : La Commune ne fera pas de révision des zones humides.

RD065 : Il ne s'agit pas tant d'un enjeu de redélimitation de zone humide que de nature des espaces en application de la Loi littoral. Cette emprise se trouve au sein des espaces remarquables du littoral prescrits par le Préfet, et donc par vocation non constructible (zone Nds).

RD098 : Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.

1R32 : faute de contre-expertise et d'accord de la CLE du SAGE GMRE, la zone humide doit rester matérialisée au PLU dans la zone Uia.

- Questionnements, signalements ou souhaits de repérage de zones humides ou de protection associée

RD018 : La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.

1R16 : pas de réponse sur cet aspect de l'observation (signalement d'une zone humide proche de l'OAP7)

1R26 : ce n'est pas le rôle du plan de zonage, qui n'identifie pas d'avantage les sites Natura 2000, les ZNIEFF ou zones RAMSAR. C'est le rôle du rapport de présentation.

1R37, RD042, RD047 : pas de réponse sur l'aspect zones humides.

RD138, RD139 : Dans l'OAP n°21, la zone humide ne sera pas détruite et sa fonctionnalité écologique sera préservée. Seuls 3ha au sein de cette zone accueilleront de l'habitat. En outre, l'aménagement devra garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, sans risque d'incidence pour les habitations riveraines. La trame verte et bleue est bien identifiée au PLU, tant dans sa composante verte (bois, haies, ...) que dans sa composante bleue (cours d'eau, zones humides, mer).

RD103... (à propos du signalement des zones humides proches de l'OAP 21 et du Stecal de Kergonano) : Par ailleurs, la commune s'engage à abandonner le STECAL de Kergonano dès lors qu'Odalys se retire, et en conséquence y déployer un zonage en Na de la zone car ce n'est ni une agglomération, ni un village, ni un SDU. Le projet d'aménagement de la zone 1AUa sera conçu en vue de conserver les fonctionnalités écologiques de la zone humide et son alimentation, c'est pourquoi seuls 3ha dans l'emprise sont affectés à du logement.

RD137 : La Commune confirme le classement zone humides au PLU arrêté.

- Sur la demande d'un inventaire complet des cours d'eau et sources de la commune (RD008, réitéré par RD025 et RD030) : un inventaire général des zones humides et cours d'eau a été réalisé en 2012 et validé en parallèle de l'inventaire des zones humides. Il référence tous les cours d'eaux. Pour autant, le

référentiel unique des cours d'eau du Département est géré par la DDTM du Morbihan depuis 2020 <https://www.morbihan.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-developpement-durable/Eau-et-milieux-aquatiques/Gestion-des-milieux-aquatiques-et-littoraux/Cartographie-des-cours-d-eau-du-Morbihan>.

- A propos des risques de submersion marine (RD008, RD138 et doublons) : la submersion marine est prise en compte dans le PLU dans le respect du cadre légal. En outre, en privilégiant la densification et l'extension du bourg à l'extension des villages dont Port Blanc, Le Guern ou Locmiquel), le projet communal évite d'exposer de nouvelles populations au risque.

- Éléments de petit patrimoine protégé au titre des éléments du paysage à préserver, patrimoine mégalithique

Signalement de pierres plates (2R14, RD083), d'un dolmen (1R26)

Plusieurs demandes de meilleure protection du patrimoine du centre bourg, dont 1R38, RD041, RD104 (escalier en pierre).

Demande de précisions des éléments présentant un intérêt patrimonial et des accès à l'espace public (RD144, citant la ruine du Blair et la voie privée permettant de rejoindre la pointe du Blair).

L'association AGM (RD138 et RD139) estime que certains éléments de patrimoine n'apparaissent pas sur le plan et qu'il serait nécessaire de les faire figurer de façon exhaustive.

Réponses de la Commune :

1R26 : ce dolmen n'est pas classé ou inscrit comme monument historique, et ne peut figurer dans le plan des servitudes.

1R38, RD041 : La municipalité est sensible à la protection du patrimoine de Baden. C'est pourquoi elle a prévu une diversité de sous-secteurs au PLU, tant dans le bourg que dans les villages, permettant notamment de déployer des gradients de hauteur différents. C'est également dans cet esprit qu'elle a conçu l'OAP thématique patrimoniale qui apporte une véritable plus-value au PLU en matière d'évolution du bâti et de construction neuve respectueuse du bâti et de l'histoire. Pour autant, protéger le patrimoine ne signifie ni le figer, ni conserver chaque bâtisse en pierre de la commune. C'est pourquoi l'OAP n°2 permet de répondre aux enjeux de densification dans l'esprit de la loi Climat et Résilience.

2R14, RD083, RD104, RD144, RD138, RD139 : pas de réponse sur les aspects évoqués.

- Marges de recul des voies de circulation

Plusieurs contributeurs, particulièrement à Tourlarc et Toulbroch, demandent la disparition de la marge de recul de 20 mètres imposée au titre de la RD101 ou que la zone U de leurs parcelles s'étende sans en tenir compte : RD027, RD032, 1R36, 1R42 et RD048 (Collectif citoyen de Tourlarc)...etc.

Réponses de la Commune :

RD027, RD032, 1R36 : avis favorable

1R42 : voir la réponse à la question de la commission d'enquête (ci-dessous)

RD048 avis favorable pour la suppression de la marge de recul.

- Emplacements réservés

Accord sur l'ER n°3 (RD010). Remarques de l'association ABD (1R37 et RD042) sur plusieurs cheminements envisagés et propositions de continuité ou de nouveaux tronçons (voir plus loin partie 7 Mobilités) : interrogations sur ER 29 notamment....

Contestation ou refus des ER sur leurs parcelles (2R04, 2R06 à Keryonvarc'h ; RD112 pour ER n°10 ; RD128 pour ER n°6), à étudier sous réserve constructibilité de leur parcelle pour RD081 et C5 (ER19), pétition contre le sentier pédestre à Botconan (RD108, RD111, résidents de Botconan), à réfléchir pour 3R07...

Réponses de la Commune :

RD010, 1R37, RD042, 2R04, 2R06, RD081, C5, 3R07 : pas de réponse sur cet aspect des observations.

RD112 : La commune est favorable pour supprimer l'emplacement réservé n°10.

RD128 : La Commune maintient l'emplacement réservé.

RD108, RD111 : L'emplacement réservé n°19 présente le double enjeu d'aménager une continuité qui soit à la fois écologique et piétonne. Il s'agit tout d'abord d'y restaurer une continuité de la trame verte et bleue permettant aux espèces animales de circuler entre les réservoirs de biodiversité identifiés à l'Ouest et à l'Est de cette emprise. Il s'agit, en complément, d'améliorer le maillage de cheminements doux de la commune, qui contribue à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, et ainsi réduire les émissions de gaz à Effet de Serre et de CO2.

- Servitudes et autres éléments

Demande d'institution de cônes de vue impasse de Toulcar (RD006), et à Toulindac (RD031).

Interrogation sur un non classement d'une parcelle en Nds ou Na, à la différence d'une parcelle limitrophe et demande de précision sur les critères à cet endroit (RD033).

Demande de reclassement des zones agricoles impropres à cette destination (car avec habitations et donc « pastillées ») en U ou autre zonage à déterminer (RD059).

Prise en compte des zones à risques incendie à la pointe de Toulvern et signalement d'un dolmen repéré mais ne figurant pas au plan des servitudes (1R26)

Nécessaire prise en compte des EBC, haies et zones humides... dans les aménagements en faveur des mobilités douces (RD046, RD051, RD069, RD121).

Remarques sur la SPPL et les sentiers côtiers (RD144 et l'association AGM : RD138 et RD139) : tableau et plan des servitudes à corriger. RD144 demande d'intégration de la « ligne littorale » et la « visualisation de la bande littorale » sur le règlement graphique. Il signale aussi les servitudes de passage passant par Mané-Moustran et le lotissement du Blair à intégrer au plan et tableau des servitudes (de même que l'association AGM qui cite également la digue du moulin de Baden).

Réponses de la Commune :

RD006, RD031 : La vue restera préservée en vertu de la loi littoral. Et voir réponse à la question de la commission d'enquête

RD033, RD059 : La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.

1R26 : Ce dolmen n'est pas classé ou inscrit comme monument historique, et ne peut figurer dans le plan des servitudes

RD0046, RD051, RD069, RD121 : Par définition, les aménagements en matière de mobilité douce doivent respecter la loi. La commune a identifié l'ensemble des éléments supports de biodiversité et les a protégés par le zonage et les prescriptions se superposant à ce zonage. Il n'y a donc pas de crainte à avoir sur des atteintes potentielles.

RD144 : Les demandes de correction du plan et tableau des servitudes ont été exposées par l'Etat dans son avis, rubrique B -Gestion du domaine public maritime, volet SPPL. Dans la mesure où l'Etat est le gestionnaire des servitudes, seules ses observations seront prises en compte. Elles reprennent pour partie celles exprimées par le requérant (référence erronée et abrogation de tronçons).

RD138, RD139 : Plan des servitudes SPPL : la représentation est codifiée, la Commune n'y peut rien. La représentation actuelle au sein du plan des servitudes avait été réalisée par la DDTM elle-même. Pour

le reste, les remarques relatives à l'aménagement du sentier ne relèvent pas de l'enquête en cours sur la révision du PLU.

- **Les remarques des PPA et instances consultées**

- MRAe : le règlement graphique et les OAP gagneraient à faire apparaître les contours des protections des monuments historiques et du site inscrit pour renforcer leur prise en compte.

- CDPENAF : Avis sur les STECAL. Favorable pour le STECAL Nlg1 (golf), et Favorable avec une réserve pour le STECAL AI du château de Kergonano : le périmètre doit être réduit aux extensions bâtementaires.

- CDNPS : avis favorable sous réserve de rajouter 7 zones au zonage d'Espaces Boisés Classés (EBC) retenu par la commune. Les parcelles concernées sont les suivantes : ZA0225 en zone 1, ZV0100p en zone 2, ZV0095 en zone 3, ZL0104 en zone 4, ZB0031 en zone 5, ZW0052 en zone 6, ZX 0028, 0029, 0030, 0031, 0038, 0034 en zone 7.

- Préfet – DDTM

Coupures d'urbanisation : nécessaire de les représenter au règlement graphique à une échelle adaptée ; SPPL : Plan des servitudes à rectifier : correction au nord de la pointe du Blair ; pas de distinction à faire entre «continuité sur domaine public» et «suspension de servitude» la première impliquant la seconde ; couleurs non correctement distribuées ; multiples voies sans lien avec la SPPL identifiées comme «continuité du sentier sur le domaine public» alors que ne relevant pas de la servitude EL9 ; caractère exclusivement piétonnier de la servitude non mentionné sur les documents.

Volet Domaine Public Maritime : toutes les zones de mouillage doivent être classées dans un zonage d'espace naturel type Nmer.

Volet recul du trait de côte : le PLU doit justifier le classement de 2 secteurs (l'anse de Moustran classée en Ucb1 et Locmiquel en Uca2) classés en zones urbanisables sans mention spécifique au risque de submersion alors qu'ils sont en zone d'aléa, et préciser qu'ils font l'objet d'une attention particulière.

Erreurs matérielles à rectifier sur le règlement graphique : débords des périmètres de 500 m en mer de « mane ven guen » et du « mur des vénètes » à faire apparaître ; servitude T7 et non 7 sur le tableau et le plan des servitudes ; légende inexacte pour l'application des procédures d'archéologie préventive (l'ensemble du territoire peut y être soumis).

- DRAC, Service régional de l'archéologie :

Sur le règlement graphique, les éléments liés au patrimoine archéologique correspondent aux zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Cependant il conviendrait d'y distinguer les zones N telles qu'elles ont été définies dans le porter-à-connaissance.

La zone de protection n° 13 n'apparaît pas sur le règlement graphique.

La légende du règlement graphique est inexacte juridiquement. Les zones ne correspondent pas « au secteur soumis à l'application des procédures d'archéologie préventive », puisque l'ensemble du territoire peut être soumis à ces procédures (si > 3 ha ou saisine directe). A remplacer par « secteur soumis systématiquement à l'application des procédures d'archéologies préventive » ou « ZPPA ».

- ARS : la base de données BASIAS inventorie quatre sites et sols pollués (activités désormais à l'arrêt), qui devraient être mentionnés au document graphique.

- PNR : recommandation quant à la gestion des franges urbaines, des limites intangibles à l'urbanisation et à la préservation des trames naturelles aux cœurs des secteurs urbains en extension ; remarque sur la prise en compte de la trame verte et bleue, des milieux et éléments tels que les haies, les arbres isolés, les zones humides et les cours d'eau.

- GMVA (SCoT) : Demandes de prévoir un zonage permettant l'installation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol et des équipements annexes sur les parcelles ZL35 et 190 à Prad Bras et Parc er Hoët ; s'assurer que l'ensemble des bâtis fléchés en rouge n'ont pas déjà fait l'objet d'un

changement de destination ; harmoniser les zonages sur certains linéaires de voies de circulation pour mettre en cohérence les règles qui s'y appliquent.

GMVA note que des zones humides ont été protégées sur les lagunages, et que cela pourrait poser problème lors de l'entretien de ces lagunes. Il serait préférable de retirer ces zones humides de la protection règlementaire inscrite au PLU même si ces zones restent dans l'inventaire initial validé par le conseil municipal. Des justifications pourront être apportées dans le rapport de présentation afin d'expliquer pourquoi les zones humides n'ont pas été reportées sur les lagunes de la station d'épuration. Zonage à modifier : par délibération du conseil municipal du 16 mai 2023, la commune a décidé de lancer un appel à projet pour accueillir une opération de logements sur les parcelles cadastrées ZC 76 et 77 situées dans le centre bourg, fléchées en zonage Ue2 à destination d'équipement. Ce zonage ne semble pas adapté. Une modification d'un zonage adapté à la destination de la zone est proposée : Uab.

- Chambre d'agriculture : estime que le projet de zonage marque un recul des espaces agricoles au bénéfice des espaces naturels et met en cause par ses choix le maintien de l'agriculture littorale.

- CCI : limiter aux locaux réellement occupés par une activité commerciale le dispositif de protection des linéaires commerciaux à Toulbroche et à Port-Blanc ; accorder à tous les sites d'hébergement touristique une possibilité de se développer et de diversifier leurs activités dès lors que certains d'entre eux ont, à court terme, un projet de développement.

- SAGE : il a émis un avis favorable sous réserve que toutes les zones humides connues soient bien intégrées au règlement graphique. En effet, les parcelles 509, 432, 488 et la « bande longue » de la parcelle 490 — situées au sud-ouest du lotissement Charcot- étaient classifiées en zones humides dans l'inventaire initial des zones humides et aucune contre-expertise ne viendrait contredire ce classement.

- Département du Morbihan : demande que le classement de la parcelle ZW40 en boisement protégé soit supprimé ; privilégier un classement des premières rangées de massifs boisés situés à proximité immédiate de route départementale en élément de paysage plutôt qu'en EBC ; demande que soit vérifiée la cohérence des informations figurant au PLU avec les différentes sources de prescriptions et d'inventaires (SAGE et inventaires validés par le conseil municipal) s'agissant des espaces bocagers et des inventaires de cours d'eau et zones humides.

- CRC Bretagne Sud : multiples demandes de rectifications des zonages Ac et Ao.

Réponses de la Commune :

- Préfet – DDTM

SPPL : Le plan des servitudes sera corrigé en conséquences. Le plan sera corrigé dans la mesure où le nouveau fichier SIG serait communiqué par l'Etat, le bureau d'études n'ayant pas vocation à dessiner une servitude, mais uniquement à la reporter sur une carte des servitudes (responsabilité du dessin = Etat).

Les zones de mouillage seront identifiées par un zonage Nmer sous condition que le fichier SIG de ces zones soit transmis à la Commune. Demande est faite aux services de l'Etat. A défaut, le risque d'erreur étant important dans leur dessin, elles ne seront pas créées.

La Commune accède aux demandes de correction du plan des servitudes (débord en mer pour Mane Ven Guen et le Mur des vénètes), du plan et tableau pour la servitude T7, de la légende du règlement graphique pour archéologie.

- DRAC : pas de correction nécessaire, la zone 13 étant bien présente sur le plan. Intégration de la couche zonage au plan 5.8 afin de permettre de lire le zonage applicable à chaque entité archéologique.

- CDNPS : la Commune s'est engagée à faire suite aux demandes d'ajout exprimées par la CDNPS.

- CDPENAF : le STECAL AI va être supprimé en conséquence du retrait du gestionnaire Odalys, et le règlement de cette zone est dès lors caduque.

- GMVA : la Commune est favorable au projet d'installation photovoltaïque, mais à ce jour le décret n'a pas été publié. S'il l'était d'ici l'approbation du PLU, la Commune intégrerait ses dispositions pertinentes dans le règlement du PLU.

Le SAGE souhaite que la trame Zones Humides soit maintenue sur les lagunages. La Commune ne procédera pas à cette correction en conséquence.

La Commune corrigera le zonage des parcelles ZC76 et ZC77 afin de les zoner en Uab en remplacement du Ue2.

- CRC : A propos des zonages Ac ayant progressé pour absorber les voiries bordant les sites : par convention graphique, les zones sont le plus souvent étirées jusqu'au centre de la voie, permettant un juste partage des voies entre zonages la bordant, afin d'éviter toute représentation biaisée.

Sur la réduction des nombreuses zones Ao sans justification : il s'agit d'une erreur du bureau d'études, et non une volonté de la Commune. En effet, le BE a repris les périmètres des zones Ac/Ao délimités lors du premier arrêt de PLU (par le précédent BE urbanisme), sans identifier les erreurs ou anomalies. La Commune s'engage à procéder aux corrections de zonage demandées par le CRC sur les différents sites concernés pour rétablir les emprises affectées à l'activité. Toutefois, sur la carte n°13 de l'avis, il n'y aura pas correction de l'emprise de zone Ac en ce qu'elle épouse le centre de la voie de desserte de la pointe de Toulvern, et n'aurait pas de sens à intégrer la totalité de l'emprise de la voie dans une courbe.

Sur les zones Ac et Ao non jointives : cette erreur, dont l'origine est la même que pour le point précédent, sera corrigée par la Commune.

- Pas de réponses aux autres avis ni sur les autres points évoqués.

- **Questions complémentaires de la commission d'enquête directement suivies pour chacune d'entre elles des réponses de la Commune :**

- ✓ **Haies protégées**

Le règlement prévoit la compensation de la destruction éventuelle des haies protégées à hauteur de 1 pour 1. Cela vous paraît-il suffisant ?

Le principe général est celui de la protection, et non de la destruction. C'est bien pour cela que toutes les haies bocagères ont été protégées au règlement graphique au titre des articles L151-19 et L151-23, ce qui soumet à déclaration préalable toute intervention.

Le principe de compensation ne pourra être mobilisé qu'en cas d'accord de la commune pour une destruction partielle, ce qui pourrait par exemple être le cas pour une création d'accès.

Tout l'enjeu dans la rédaction de la règle vise à éviter que les habitants ne réalisent les abattages sans déclaration préalable, car crainte d'interdictions ou d'obligations de compensations qu'ils jugeraient trop importantes. Ainsi la rédaction résulte d'un compromis.

- ✓ **Emplacements réservés et consommation foncière**

Les emplacements réservés ne semblent pas avoir été comptabilisés dans la future consommation foncière alors qu'il s'agit dans la plupart des cas d'aménagements de voirie. Le total des surfaces serait de l'ordre de 4,5 ha. Pouvez-vous confirmer ce total et expliquer comment les surfaces correspondantes seront prises en compte ?

La surface totale des emplacements réservés représente une surface de 4,7ha. Néanmoins, tous n'impliquent pas une consommation foncière nouvelle. A titre d'exemple, les ER8, 13 ou 18 sont mis en place sur des surfaces déjà consommées. Les ER1 et 2 visent à conférer la maîtrise foncière de ces emprises à la commune sans réaliser d'aménagements complémentaires, ces points de vue étant déjà fréquentés par le public.

Les autres emplacements réservés impliquent bien une consommation foncière nouvelle, sous réserve que la commune puisse procéder à leur acquisition et réaliser les aménagements projetés. Au regard de la consommation foncière par la Commune de Baden au cours de la décennie 2011-2021, à savoir 51ha selon le portail de l'artificialisation des sols

(<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/60b83e8a5a404a8890741da9e1ceef9>), une réduction de la consommation foncière par deux sur la décennie suivante implique une enveloppe théorique maximale de 25,5ha. Si on ajoutait 4ha de consommation foncière par emplacements réservés aux surfaces pour les équipements, activités, et habitat, cela donnerait ainsi une consommation totale de $11+4 = 15$ ha, permettant toujours d'inscrire la commune dans une tendance vertueuse de réduction significative de sa consommation foncière.

✓ **Bâtiments susceptibles de changer de destination**

Quel est le nombre exact de bâtiments repérés à ce titre. Des chiffres contradictoires sont présents dans plusieurs documents : 12 bâtiments d'après le Rapport de présentation, + de 20 d'après GMVA, 18 d'après l'inventaire annexé au RP...

Le nombre total de bâtiments identifiés pour des changements de destination est de 21 au règlement graphique. Les écarts s'expliquent par un nombre plus important qui avait été identifié lors du premier arrêt de PLU, mais qui s'est fortement réduit à l'occasion de ce nouvel arrêt, en raison des PC délivrés pour changement de destination dans l'intervalle (plus de 3 ans s'étant déroulés depuis l'arrêt du PLU de 2019).

Si 21 bâtiments sont identifiés, la Commune comptabilise un potentiel de 12 logements nouveaux, les 9 autres étant appelés soit à conforter un logement déjà existant (en permettant son extension par transformation de la grange attenante), soit à être dédiés au secteur marchand (gîtes).

✓ **Inventaire des zones humides**

L'inventaire produit au dossier date de 2012. Il n'est pas précisé à quelle date il a été validé ni sous quelle forme ? Une délibération d'approbation est-elle intervenue ?

Cet inventaire a été validé et approuvé par délibération du conseil municipal du 17 juillet 2012. Il avait ensuite été intégré à la cartographie du Syndicat Mixte du Loch et du Sal, le SAGE Golfe Du Morbihan et Ria d'Etel n'existant pas à l'époque. Le presse quotidienne régionale s'était fait l'écho de cette approbation en conseil municipal : <https://www.ouest-france.fr/bretagne/vannes-56000/linventaire-des-zones-humides-presente-au-conseil-municipal-1256064>

✓ **Cônes de vue**

A priori le règlement graphique ne fait pas apparaître de cônes de vue, alors que GMVA en fait état dans son avis. Pouvez-vous confirmer l'absence de repérages à ce titre ?

Nous confirmons que le PLU n'a pas identifié de cônes de vue par un repérage graphique. En effet, ces vues emblématiques sont situées en zones Nds, qui interdisent toutes constructions et n'autorise que quelques aménagements légers. Le règlement est dès lors suffisamment protecteur.

✓ **Zonages Nds**

Il semble que les zonages Nds aient progressé d'environ 11 hectares depuis le dernier PLU (espaces maritimes exclus). Comment expliquer cette évolution ? Les espaces remarquables du littoral ne sont-ils pas figés et notifiés dans le porter à connaissance de l'Etat ? Y a-t-il eu une actualisation des surfaces à reporter demandée par les services de l'Etat ? Sinon, quels sont les critères exacts de détermination des zonages Nds ?

Le porter-à-connaissance de l'Etat établit une cartographie des espaces **présumés** remarquables an application de la loi Littoral. Ces espaces ne sont donc pas figés, et seul le juge peut confirmer ou infirmer

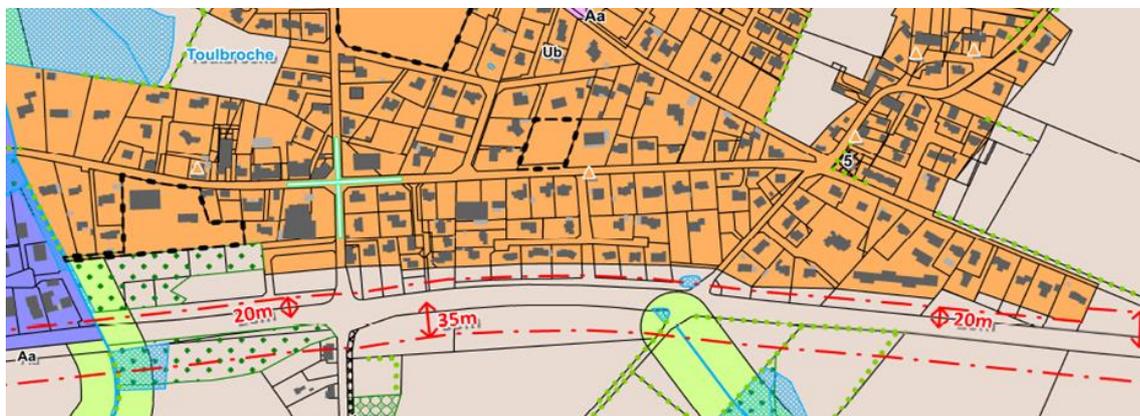
la cartographie des espaces remarquables présumés notifiée par le Préfet. En l'espèce, le juge a considéré que les abords du ruisseau de l'étang de Toulvern, qui s'étend du bourg à l'étang de Toulvern, constituent des espaces remarquables du littoral, d'où une progression significative de la zone Nds par rapport au PLU en vigueur et aux espaces remarquables prescrits par le Préfet.

✓ Zonage de la bordure sud du bourg de Toulbroche

Le rapport de présentation en page 436 contient une illustration des terrains qui sont passés de la zone U du périmètre actuel à une autre zone dans le projet soumis à enquête. L'extrait ci-après concerne le bourg de Toulbroche. Les zones passant de U à A sont représentées en jaune et celles de U à N en vert.



On voit qu'au sud du bourg le long de la RD101 une bande de terrain située entre des maisons d'habitation et la RD 101 passe ainsi de U à A. Ce point est confirmé par l'examen de la planche correspondante du règlement graphique du projet de PLU.



Comment la commune justifie-t-elle ce classement au regard de la définition des zones agricoles ?

La commune doit garantir la conformité de son PLU à la loi Littoral. Ainsi celle-ci identifie les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés. En dehors, toutes les parcelles doivent être zonées en A (Agricole) ou N (naturel). Ainsi il n'y a pas d'erreur d'appréciation à classer tout ou partie de parcelle à usage d'habitation en zone A ou N, dès lors qu'elle ne relève ni d'une agglomération, ni d'un village, ni d'un SDU, et ce bien que la parcelle ne connaisse pas d'usage agricole ou de vocation naturelle. S'agissant du secteur mentionné ici, il s'agit de Toulbroche, qui est considéré par le SCOT de GMVA, en application de la loi Littoral, comme une agglomération, permettant d'envisager le classement en U du noyau. Pour autant, au-delà des limites bâties existantes, les emprises doivent être regardées comme

des extensions de l'urbanisation situées en continuité de l'urbanisation. Ces fonds de jardin, s'ils étaient identifiés en U, présenteraient ainsi un potentiel d'accueil de nouveaux logements à décompter des enveloppes en extension. De plus, ces logements seraient exposés à des nuisances importantes, ce qui est contraire aux orientations inscrites au PADD. C'est ce qui avait conduit la Commune à ne pas matérialiser ces fonds de parcelles en zone U, mais en zone A, retenant ainsi le zonage dominant des lieux avoisinants.

Néanmoins, au regard des multiples observations sur le sujet, la Commune considère que zoner en U l'emprise des parcelles d'habitation jusqu'ici zonées en A permettrait d'accueillir des extensions et des annexes des constructions existantes, et donc d'améliorer le confort des habitants.

Aussi, la Commune s'engage à intégrer les fonds de parcelles d'habitat, jusqu'ici zonées en A, en Ub, en doublant ce zonage d'une prescription n'autorisant que les extensions et annexes des habitations existantes, sans création de logements nouveaux.

Appréciations de la commission d'enquête pour l'ensemble du thème 3 – 4 : autres observations sur le règlement graphique : espaces boisés classés (EBC), haies, paysage, zones humides (ZH), cours d'eau, patrimoine, périmètres, servitudes, emplacements réservés (ER)...

La commission a pris bonne note de l'engagement de la commune d'apporter les compléments demandés par la CDNPS au repérage des Espaces Boisés Classés (7 secteurs). Les surfaces concernées sont importantes et la protection de ces éléments significatifs de la trame verte et bleue va donc s'en retrouver renforcée.

Sur la demande spécifique de plusieurs contributeurs quant au repérage en EBC des 3 parcelles à proximité du camping, rue Mané er Groez, la commission prend acte de la réponse de la commune qui est de s'en tenir aux éléments validés par la CDNPS et donc de ne pas faire d'ajouts hors ceux précités. Les 3 parcelles visées sont déjà repérées en Na. De plus, la commune a confirmé son intention de ne pas autoriser l'extension du camping. Dans ces conditions, la protection paraît suffisante et les contributeurs qui se sont exprimés sur ce sujet devraient être rassurés.

Les réponses à propos du bois de Carado, de l'EBC de Kergonano, du repérage de la haie de Craffel (qui est à créer et non à conserver) dans l'OAP n°22, apparaissent également satisfaisantes à la commission. Elle prend aussi acte des réponses aux contestations individuelles de repérages en EBC ou d'éléments du paysage à préserver, aux remarques sur ces sujets dans les secteurs repérés en OAP ou à proximité.

La commission relève que la Commune n'a pas réellement répondu par contre sur les demandes d'inventaires d'arbres remarquables, isolés ou non. Elle note que le repérage apparaissant au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est relativement limité (5 arbres isolés au total, ce qui semble peu à l'échelle du territoire), la commune préférant globaliser cette protection au sein des haies ou des bois protégés au titre des éléments du paysage à préserver (article L151-23). La commission estime que l'outil de protection au titre des arbres isolés aurait pu être utilisé plus largement, notamment pour répondre favorablement à certaines demandes particulières (chênes abritant des capricornes, arbres fruitiers...).

S'agissant des observations relatives à des contestations individuelles de repérage de haies, la commission invite la Commune à répondre précisément à chacune d'entre elles (RD089, RD100, RD115, RD133) et à vérifier systématiquement sur le terrain l'intérêt et l'existence ou non de la haie contestée. Ainsi la commission a pu de son côté noter que la parcelle ZO190 existe bien, contrairement à ce que répond la Commune, et qu'elle semble comporter une haie sur toute sa longueur. Pour la RD129, elle a

également pu voir sur place qu'il s'agit bien d'une haie de cupressus, et que le repérage semble a priori de peu d'intérêt, sauf à vouloir plutôt cibler les arbres à proximité (pins).

La commission prend par ailleurs acte de la réponse de la Commune à sa question complémentaire sur la compensation de la destruction éventuelle des haies protégées.

Sur les observations à caractère plus global visant le sujet des boisements, haies et éléments de la trame verte, ainsi que sur la prise en compte des avis des PPA et instances consultées sur ces mêmes thèmes, la commission estime, sous réserve des appréciations déjà portées plus haut, que la commune traduit correctement dans le règlement graphique du projet de PLU l'objectif qu'elle s'est fixée au PADD de « *protéger les éléments agricoles et naturels identitaires : haies, talus, chemins ruraux, arbres remarquables identifiés, bosquets... afin de permettre à la commune de contrôler les actions de coupes et d'abattage et, le cas échéant, de les interdire* ».

S'agissant des contestations de zones humides, la commission prend acte des réponses apportées. Elle a bien noté qu'il n'était pas possible à la commune de réviser l'inventaire des zones humides, qui a été adopté en 2012, et qu'il revient à toute personne souhaitant contester un repérage à ce titre de produire les éléments de contre-expertise correspondants qui sont ensuite transmis à la Commission Locale de l'Eau du SAGE, structure la plus à même de se prononcer sur le sujet. La Commune suit donc strictement en la matière l'avis du SAGE pour actualiser son inventaire et cette procédure apparaît tout à fait fondée. Sur les questionnements, craintes, signalements, souhaits de repérage de zones humides, de cours d'eau ou de protection associée, mis en avant dans certaines observations (qui n'ont pas toutes obtenu réponse de la Commune), la commission renvoie à l'objectif affiché dans le PADD de « *Préserver et restaurer les continuités écologiques* ». Les inquiétudes qui se sont manifestées par rapport à l'OAP21 semblent correctement prises en compte dans la mesure où la Commune a réaffirmé sa volonté de préserver l'intégralité de la zone humide et de ses fonctionnalités, et que les orientations d'aménagement mises en avant le confirment effectivement. Pour Kergonano, les contributeurs devraient être également rassurés, compte tenu de l'annonce de l'abandon du Stecal sur ce secteur. A propos spécifiquement des inquiétudes exprimées quant à un oubli de repérage à proximité du lotissement Charcot, il y aura effectivement lieu de repérer correctement au règlement graphique les parcelles correspondantes, puisque le SAGE a de son côté émis une réserve à ce sujet en signalant cette anomalie par rapport à l'inventaire existant dûment validé.

En tout état de cause, la commission retient que la Commune a obligation de traduire réglementairement l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, qu'elle a elle-même adopté, et que les éventuelles incohérences mise en avant par rapport à ce document doivent nécessairement être corrigées.

Plusieurs demandes de repérages d'éléments de « petit patrimoine » ont été faites lors de l'enquête et n'ont pas reçu de réponses (ou incomplètes) de la Commune. Pourtant le projet de PLU comporte notamment des OAP thématiques « architecture patrimoniale » et « patrimoine mégalithique ». De plus le PADD affiche clairement des objectifs de « *valoriser le patrimoine (historique, religieux, mégalithique, vernaculaire, architectural...) en permettant la réhabilitation et la protection de certains éléments* », notamment à des fins touristiques ou d'animation du territoire. La commission invite donc la Commune à réexaminer de plus près les demandes de repérage effectuées dans ce cadre.

Les demandes de suppression de la marge de recul de la RD101 à Toularec et Toulbroch ont reçu un avis favorable de la Commune. La commission en prend acte.

Compte tenu de la configuration des lieux, la commission approuve la prescription que la Commune envisage de plus d'inclure dans son extension du zonage Ub à cet endroit (limitation aux extensions et annexes sans création de logements nouveaux).

Les emplacements réservés, pourtant au nombre de 22, ont entraîné peu d'observations. La commission prend acte des réponses justificatives de la Commune pour quelques cas, de la suppression de l'ER n°10 et de l'absence de réponse sur la plupart des cas cités. Les emplacements réservés n'ont par ailleurs fait l'objet d'aucune remarque des PPA et instances consultées.

La commission a bien noté que tous ces emplacements réservés n'impliquent pas une consommation foncière nouvelle et que, dans tous les cas pour les parcelles n'appartenant pas déjà à la collectivité, leur réalisation effective implique de pouvoir les acquérir au préalable. Les objets visés par ces emplacements réservés (aménagement de points de vue, mise en valeur de dolmens, création de cheminements doux, opérations de voirie...) apparaissent tout à fait cohérents avec les objectifs visés au PADD et il n'y a donc pas, pour la commission, de motifs de s'y opposer.

En matière de servitudes (demande de rectifications ou de compléments au tableau et au plan), la commission rappelle qu'il s'agit d'un cadre réglementaire qui s'impose à la Commune. Celle-ci a d'ailleurs confirmé son intention d'intégrer les remarques faites sur le sujet par les services de l'Etat.

La réponse faite sur les cônes de vue, protégés par la loi Littoral et un zonage en Nds, sans qu'il soit besoin de les repérer au règlement graphique, est satisfaisante.

D'autres observations, sur des éléments divers du règlement graphique, telles que RD033 et RD059, n'ont pas reçu de réponse détaillée ou du moins de justifications précises de la part de la Commune. La commission ne peut que le regretter.

Enfin, la commission prend acte des réponses de la Commune à ses questions complémentaires rappelées au-dessus. Ces réponses permettront d'éclairer certains aspects du projet ou du dossier, et d'en faciliter la compréhension par le public.

Au final, la commission d'enquête conclue que, globalement, la traduction réglementaire en planches graphiques des objectifs que s'est fixée la Commune dans son PADD apparaît cohérente. Les erreurs ou oublis éventuels devraient pouvoir être pris en compte sans difficulté au regard des réponses faites aux observations du public (en prenant également en compte les recommandations de la commission faites en partie 3 – 1), de compléments de repérage si nécessaire et de la mise en œuvre des corrections demandées par les PPA et instances consultées.

3 - 5. REGLEMENT LITTERAL

- **Les observations recueillies au cours de l'enquête**

Une trentaine d'observations ont été faites sur le projet de règlement littéral. Les plus nombreuses portent sur des points du règlement liés à des préoccupations environnementales. D'autres concernent la réglementation des constructions elles-mêmes ou celle des activités. D'autres encore contiennent des interrogations sur l'application des règles figurant dans le projet.

A - Demandes en lien avec des préoccupations environnementales.

- **Panneaux solaires.** Les demandes les plus nombreuses (RD093, RD094, RD109, RD114, RD117, RD119) concernent la compatibilité des exigences du projet de règlement littéral avec la pose de panneaux photovoltaïques sur les toits. Le paragraphe « Toitures » de l'article 5 de la zone Ucb est généralement cité. Il est demandé que la rédaction du règlement n'empêche pas la pose de panneaux solaires. A défaut, certains estiment qu'il y aurait là un frein à la transition énergétique.
- **Piscines** (1R25, RD044, RD051, RD121). L'interdiction des piscines est demandée en zone Na ou leur limitation via une augmentation de 30% à 40% des coefficients de pleine terre.
- **Préservation patrimoniale du centre bourg** (1R37, 1R38). Les demandes portent sur l'instauration de règles pour la protection et le respect du patrimoine du bourg. Les déconstructions devraient être soumises à autorisation et possibles seulement si insalubrité ou risque structurel. Les nouvelles constructions du bourg devraient respecter les gabarits anciens et les volumétries de l'architecture vernaculaire locale. Des modifications du règlement de la zone Uaa sont également préconisées afin de favoriser la mixité fonctionnelle du centre bourg et de réduire la pression créée par les logements neufs prévus par le PLU.
- **Trame verte et bleue** (RD051, RD121) : règlementer les conditions d'aménagement des mobilités douces afin de préserver la biodiversité, les haies, les EBC et les zones humides.
- **Risques** (1R26) : demande de prise en compte du risque incendie dans les parties générale et spécifique du Règlement.
- **Cuve enterrée de récupération d'eau de pluie** (R140). Le règlement ne semble pas permettre de les installer en zone Na, alors que cela est possible pour les piscines. C'est estimé incohérent du point de vue environnemental.
- **Prairies permanentes** (RD121). Les mesures garantissant la préservation des prairies permanentes sont à inscrire dans le règlement.

Réponses de la commune :

- **Panneaux solaires** : « *Le PLU ne s'oppose pas à l'implantation de panneaux photovoltaïques en toitures des zones Ucb1. En revanche il encadre la manière de le faire, au travers notamment de l'OAP thématique Qualité urbaine, rubrique "Favoriser les capteurs solaires intégrés au bâti" ».*

Rappelons par ailleurs que le secteur étant situé en site inscrit Golfe du Morbihan, l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis sur le projet d'installation. »

- **Piscines** (limitation via les coefficients de pleine terre ou interdiction en zone Na) : « *Les coefficients de pleine terre s'appliquant à des parcelles de taille variée, imposer un CES de 40% sur de faibles surfaces rendrait difficile la densification pourtant attendue dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Là encore, c'est un équilibre entre conservation d'emprises non artificialisées en zone urbaine et densification de celle-ci. ».* La commune donne, sans le commenter, un « avis défavorable » à la proposition d'interdiction des piscines en zone Na.

- **Préservation patrimoniale du centre bourg** :

- « *La municipalité est sensible à la protection du patrimoine de Baden. C'est pourquoi elle a prévu une diversité de sous-secteurs au PLU, tant dans le bourg que dans les villages, permettant notamment de déployer des gradients de hauteur différents. C'est également dans cet esprit qu'elle a conçu l'OAP thématique patrimoniale qui apporte une véritable plus-value au PLU en matière d'évolution du bâti et de construction neuve respectueuse du bâti et de l'histoire. Pour autant, protéger le patrimoine ne signifie ni le figer, ni conserver chaque bâtisse en pierre de la commune. ».*
- Pas de réponse directe faite sur la proposition (1R37, association ABD) de modification du règlement de la zone Uaa. La commune souligne toutefois que « *le projet porté par ABD,*

groupe d'opposition communale dont un représentant siège au conseil municipal et est membre du comité PLU, n'est pas celui porté par la municipalité élue par la population ».

- Pas de réponse à la demande d'encadrement réglementaire des déconstructions dans le bourg.

- **Conditions d'aménagement des mobilités douces** afin de préserver la biodiversité, les haies, les EBC et les zones humides. « *Par définition, les aménagements en matière de mobilité douce doivent respecter la loi. La commune a identifié l'ensemble des éléments supports de biodiversité et les a protégés par le zonage et les prescriptions se superposant à ce zonage. Il n'y a donc pas de crainte à avoir sur des atteintes potentielles.* »

- **Risques** : demande de prise en compte du risque incendie dans les parties générale et spécifique du Règlement. « Les zones à risque n'ayant pas encore été établies par le représentant de l'Etat dans le Département, elles ne peuvent être intégrées au PLU. »

- Cuve enterrée de récupération d'eau de pluie. Pas de réponse.

- Prairies permanentes (RD121). Pas de réponse directe mais rappel par la commune du fait que le PLU n'est pas « *un plan de gestion* ».

B - Demandes concernant la réglementation générale des constructions

- **Clôtures** : demande de passage de la hauteur en limite séparative à 2m plutôt que 1,8m (1R06) et signalement que la hauteur des clôtures en NDS n'est pas précisée (RD116).
- **Emprise au sol** : expression de satisfaction sur l'augmentation du coefficient d'emprise au sol de 30% à 50% pour la propriété du déposant (2R07) et demande portant sur le règlement du PLU actuel (1R13).
- **Stationnement** : inscrire dans le règlement des bornes de recharge dans les stationnements et des stationnements pour 2 roues dans les lieux fréquentés par le public (RD046, RD051) et demande de compléter l'article 7 des règlements NDS et Na pour le stationnement des véhicules (1R26).
- **Pente des toits** : signalement que les pentes de toit autorisées par le PLU ne sont pas compatibles avec la bonne durée de vie des toits de chaume (évocation également de l'intérêt des ouvertures de type velux) (RD134).
- **Hauteur des constructions** : Diminution de la hauteur possible des constructions (actuel UBb, projet Ucb2) interdisant les constructions à étage (1R06).
- **Rénovation** : précision à inscrire dans le règlement sur le fait que les dispositions de l'article L111-23 du code de l'urbanisme concernant la restauration des bâtiments ne s'appliquent pas aux ruines car ce ne sont pas des bâtiments (RD144).
- **Tiny houses** : demande de réglementation pour en contenir l'empreinte écologique (1R37).
- **Zonage** : demande de création d'un zonage nouveau regroupant les parcelles classées Aa mais impropres à un usage agricole (RD059).

Réponses de la commune :

- **Clôtures.** « *Il s'agit d'une harmonisation de la hauteur en limite séparative à 1,80m sur l'ensemble de la commune.* »

- **Emprise au sol.** Pas de commentaire.

- **Stationnement.** Pas de réponse.

- **Pente des toits, cas des toits de chaume** : « *La demande est pertinente, et la commune s'engage à préciser dans le règlement des différentes zones à l'article 5, rubrique "toitures", qu'une pente supérieure à 45° sera admise pour les toitures en chaume.* ».

- **hauteur des constructions** : « *La hauteur des constructions est en cohérence avec l'environnement immédiat.* »

- **Rénovation.** Pas de réponse.

- **Tiny House**. Pas de réponse

- Proposition de création d'un nouveau zonage pour les parcelles classées Aa mais impropres à l'usage agricole : pas de commentaire.

C - Demandes en lien avec les activités

- **Activité conchylicole** : propositions de reformulation du règlement écrit applicable aux espaces conchylicoles et également au zonage Nds (RD118).
- **Tourisme** : en zone UI, demande de suppression de la limitation du nombre de résidences mobiles de loisirs au sein des campings aménagés (RD092).
- **Zone d'activité** : proposition d'un seuil minimal de densité de surface de plancher dans la zone d'extension de Nautiparc (RD044).

Réponses de la commune :

- **Activité conchylicoles** : « Voir prise en compte de l'avis du CRC dans le tableau d'analyse des avis des PPA. »

- **Tourisme** : « Au travers de cette règle, l'objectif de la commune est de garder une diversité de modes d'accueil touristique en conservant des emplacements "tentes" dans les campings. »

- **zone d'activité** : « une obligation de densité minimale de 3000m² de surface de plancher à l'hectare est imposée dans l'OAP n°22 relative à l'extension de Nautiparc, rubrique "programme de construction" »

D - Interrogations diverses

- 1R06 : interrogation sur l'interdiction des plaques de soubassement en béton.
- 1R25 : interrogation sur la possibilité de faire détruire un hangar agricole inutilisé et sur la faisabilité d'une nouvelle habitation à proximité immédiate d'une habitation existante suite à un changement de destination.
- 1R26 : interrogation sur les rôles respectifs des EBC et des boisements classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- 1R53 : demande de renseignements (faisabilité annexe abri de jardin en zone Na).
- 2R05 : demande de renseignements sur la constructibilité d'une unité foncière et la possibilité de création d'un accès.
- RD140 : interrogation sur la façon dont s'applique le coefficient de pleine terre minimal sur une parcelle dont une partie est en Uca2 et l'autre en Na.

Réponses de la commune :

- « L'interdiction des plaques de béton vise à favoriser la biodiversité »

- avis défavorable pour la destruction du hangar

- Boisements : renvoi au dossier consultation de la CDPNS

- faisabilité annexe abri de jardin en zone Na : « application du règlement ».

- pour l'application du coefficient de pleine terre, « c'est l'unité foncière accueillant le projet qui est regardée ».

- **Les remarques des PPA et instances consultées**
et les éléments de réponses de la commune

Dans les avis et observations figurent de nombreuses demandes, recommandations ou suggestions d'évolution du règlement littéral.

Entité	résumé	Réponse de la commune
MRAe	Coefficients de pleine terre (10-30%) estimés faibles en zones U et AU.	Il s'agit d'un juste équilibre entre l'objectif de densification des enveloppes agglomérées et celui de préserver de la nature en ville, et de favoriser une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Aucune obligation réglementaire n'est faite à la commune en matière de mise en œuvre de ce coefficient, dont l'intégration proactive par la commune dans son règlement est plutôt à saluer.
MRAe	Mise en œuvre de la compensation des haies à détailler pour en garantir l'efficacité	
CDPENAF	Avis défavorable règlement zones A et N qui autorisent les annexes en zone d'urbanisation diffuse	La commune s'est engagée à supprimer la possibilité d'annexes détachées de la construction principale en zones A et N, levant cette remarque de la CDPENAF.
Etat	Supprimer la possibilité des annexes en zones Aa, Ab et Na	En zones Aa, Ab et Na, les annexes seront autorisées uniquement sous condition qu'elles soient accolés à la construction principale.
Etat	Edicter des règles de hauteur et d'emprise au sol pour certains secteurs en EPR : Ue1, Ac/Ao, Nlg1, Uip	Les compléments suivants seront apportés : Ue1 : CES 20%, et CES 30% pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés destinés à la production d'énergies renouvelables Ac/Ao : CES de 50% Uip : 20% Nlg1 : 7m pour tous les bâtiments
Etat	Demande de corriger le règlement de la zone Nds pour n'y autoriser que ce qui est prévu à l'article R121-5 du code de l'urbanisme	Le règlement de la zone Nds sera corrigé en reprenant de manière exhaustive la liste des aménagement prévus à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.
Etat	Demande de compléter les dispositions générales du règlement écrit pour exposer la notion de coupure d'urbanisation, demande de représenter sur le règlement graphique ces coupures d'urbanisation à une échelle adaptée et de mettre à jour le règlement écrit en conséquence pour supprimer la possibilité de constructions nouvelles en zones Aa, Ab et Na.	En supprimant les annexes détachées en zone Aa, Ab et Na, la Commune répond déjà partiellement à la demande. Ajout de la phrase suivante dans la zone Aa : ""tout projet qui par sa dimension est de nature à remettre en cause le caractère de coupure d'urbanisation identifiée au SCOT pourra être refusée. En complément, les dispositions générales seront complétées par une

		définition des coupures d'urbanisation et la carte des coupures du SCOT."
Etat	Demande, en zone Ao, à autoriser également les bassins insubmersibles, nécessaires en période de problème sanitaire	Règlement écrit page 125 : la commune procèdera à cet ajout.
Etat	Recul du trait de côte : anse de Moustran en Ucb1 et Locmiquel en Uca2 : le PLU doit justifier le classement de ces 2 secteurs et préciser qu'ils font l'objet d'une attention particulière Rappel de la possibilité d'intégrer la liste des communes exposées au recul du trait de côte pour mettre en œuvre des dispositions spécifiques (tel que zones de repli)"	Le règlement écrit précisera en zone Uca2 et Ucb1 que l'application de l'article R111-2 sera appréciée au regard de l'enjeu lié au recul du trait de côte.
ARS	Incitation à recourir à des végétaux non allergisants dans les traitements paysagers	
DRAC	Indications de précisions à faire figurer dans le règlement des dispositions en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique extraites des codes du patrimoine, de l'urbanisme, de l'environnement ainsi que du code pénal.	
Département	Proposition de rajout au règlement des mesures inscrites au règlement départemental de la voirie concernant les plantations, les accès, les rejets d'eaux pluviales et l'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif.	
GMVA	Propositions d'ordre général : ajout d'une étoile * dans le texte derrière les mots qui font l'objet d'une définition dans les dispositions générales	
GMVA	S'assurer « de la cohérence des densités proposées et visées dans les OAP avec les hauteurs du règlement écrit, ... »	
GMVA	Dans le centre-ville et pour certaines OAP fixer, s'il y a lieu, une densité minimale	
GMVA	Propositions diverses concernant l'implantation des constructions en zones Uaa, Uab et Ubb	
GMVA	En zone Uic, exigence à créer en matière de places de stationnement avec bornes de rechargements et d'emplacements réservés pour les 2 roues	Le règlement littéral sera corrigé page 35, rubriques alimentation des véhicules électriques et hybrides et stationnement de cycles pour y rappeler les dispositions applicables du code de la construction et de l'habitation : - L113-11 à L113-17 pour les véhicules électriques

		-L113-18 à L113-20 pour le stationnement des deux roues
GMVA	Amélioration de la définition de l'attique par la définition de la notion de façade	La Commune ajoutera la définition de la façade.
GMVA	Utilisation d'un schéma pour préciser les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	Ce schéma sera mis en œuvre dans le règlement du PLU.
GMVA	Harmoniser les hauteurs possibles entre changement de destination et extension d'habitations en zones A et N	Le règlement littéral sera modifié page 116 et 141 afin d'harmoniser la hauteur au point le plus haut en zones A et N à 8m50 pour les habitations.
CA	Pas de remarques particulières à formuler sur le règlement littéral, mais tient à manifester son étonnement sur le règlement de la zone Nds à propos de la limitation en surface des constructions nécessaires aux activités agricoles, même s'il est légal.	
CLE du SAGE	Modification proposée des articles 1, 2 et 6 de chaque zone : ajout après la 2 ^{ème} exception de la règle du PLU sur les cours d'eau et les berges à protéger de « Les aménagements et... liaisons douces, s'il est démontré qu'ils ne peuvent pas être réalisés en dehors de cet espace »	
CRC	Le zonage Nds* ne renvoie à aucun règlement	L'étoile * permet de différencier le Nds couvrant le DPM du Nds couvrant le domaine terrestre. Le même règlement est applicable (celui du Nds). La clarification sera apportée au règlement écrit.
CRC	Corriger le règlement écrit de la zone Ac/Ao, article 1 (interdictions)	le règlement est suffisamment explicite et n'implique pas de correction
CRC	Corriger le règlement écrit de la zone Ac/Ao, article 2 (limitations de certains usages)	La Commune est favorable à ces corrections qu'elle s'engage à intégrer en vue de l'approbation.
CRC	Corriger le règlement écrit de la zone Ac/Ao, article 4 : demande qu'une hauteur de 8m soit inscrite au PLU.	La commune accepte partiellement la correction, en prévoyant une hauteur maximale de 6m, sauf extension d'un bâtiment existant ou harmonisation avec un bâtiment limitrophe plus haut.
CCI	Pour l'ensemble des zones modifier le règlement en précisant les composantes du commerce de gros et en différenciant en conséquence les mesures qui les concernent.	
CCI	Modifier le règlement de la zone Ub s'agissant de certaines activités artisanales qui y sont implantées	La menuiserie de Mane Er Groez est cernée par l'habitat. Si elle peut continuer à exercer sur site en l'absence de projet, la Commune considère

		préférable qu'elle se relocalise en zone d'activités si un projet de développement de l'activité voyait le jour.
CCI	Modifier le règlement de la zone Uia s'agissant du commerce	Le règlement écrit reprend fidèlement la disposition du SCOT. La commune n'entend pas le corriger.
CCI	Point de vigilance exprimé sur la rédaction du règlement de la zone Uic pour éviter le découpage en cellules	la Commune partage cette vigilance mais ne dispose d'aucun outil au titre du code de l'urbanisme pour empêcher un tel projet. Rappelons que les plans intérieurs des bâtiments n'ont pas à être fournis au stade des permis de construire. Là encore, le PLU reprend fidèlement la disposition du SCOT.
CCI	Reconnaître dans le règlement l'existence d'activités économiques isolées	La commune les a inventoriées. En fonction de leur localisation, elle a envisagé un STECAL lorsque cela était nécessaire, en lien avec les professionnels. Pour mémoire, le STECAL présentant un caractère exceptionnel il n'est pas mis en œuvre par défaut, mais uniquement lorsqu'un projet d'évolution à court terme est connu. Aucune évolution complémentaire n'est justifiée pour répondre à cette demande de la CCI.
CCI	Appréciation positive des mesures concernant les linéaires commerciaux protégés et les aires de stationnement à prévoir dans le périmètre de centralité commerciale	
CCI	Inciter à la performance énergétique pour l'OAP 22	
PNR	Le règlement devrait faire référence à l'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales » et/ou l'OAP sectorielle devrait expliciter les objectifs communaux pour orienter le développement urbain du secteur.	Pas de réponse directe
PNR	Suggestion d'instauration autour des arbres remarquables, via le règlement , « d'une zone tampon de protection (ex : projection au sol du houppier) dans laquelle il ne peut être réalisé d'aménagement ».	

Appréciations de la commission d'enquête pour l'ensemble du thème 3 – 5 : règlement littéral

Aucun avis d'ensemble sur le règlement ne se dégage des observations. Les observations sont souvent reliées à d'autres thèmes d'analyse (zonage, environnement et OAP en particulier). Certains des points soulevés (préservation patrimoniale du bourg, risque incendie, etc.) sont donc déjà traités dans d'autres thèmes. Ils ne sont pas repris ici.

Quand, et ce n'est pas toujours le cas, la commune fournit des réponses circonstanciées aux observations individuelles, celles-ci sont de nature à informer le public sur les choix faits par la commune pour élaborer le projet de PLU tels qu'exprimés dans le PADD. La commune omet par contre de signaler le changement dans le projet, potentiellement très impactant pour les particuliers, qui va résulter de l'avis défavorable de la CDPENAF sur l'autorisation faite par le projet de règlement de la construction d'annexes en zone d'urbanisation diffuse et de la demande liée de l'Etat de supprimer les annexes en zones Aa, Ab et Na. Dans les informations fournies à la commission d'enquête sur ses intentions de prise en compte de ces avis, la commune indique vouloir modifier le règlement en n'autorisant les annexes dans ces zones que sous condition qu'elles soient accolées à la construction principale. Dans ce contexte, la réponse « *application du règlement* » faite par la commune à l'observation 1R53 qui demandait la faisabilité de la construction d'une annexe, ne constitue pas une bonne information du public. La commission estime qu'une large communication sera à faire par la commune sur l'évolution du règlement qui sera retenue.

De plus la commission n'est pas persuadée que l'engagement pris par la Commune de faire évoluer le règlement en supprimant la possibilité d'annexes détachées de la construction principale, répond exactement aux demandes de la CDPENAF et de l'Etat qui ne semblaient pas qualifier différemment les annexes suivant qu'elles sont détachées ou accolées.

Concernant la faisabilité de la pose de panneaux photovoltaïques sur les toits, le règlement littéral comprend effectivement en zones Uaa, Uab, Ub, Uca, Ucb, Ucc, Ac/Ao, 1Aua un article 5 sur les toitures qui mentionne :

« Dans le cas de toitures terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité. »

La commission d'enquête constate que les conséquences de cette formulation sur les modalités d'installation de panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être comprises du public. Elle note aussi que, comme la commune le rappelle dans sa réponse, les toitures sont parallèlement encadrées à un niveau de compatibilité par l'OAP « qualité urbaine » et son objectif « favoriser les capteurs solaires intégrés au bâti ». Le règlement ne le mentionne pas. Le règlement met en avant la végétalisation des toitures « terrasse et monopente ». L'OAP ne l'évoque que brièvement pour la gestion des eaux pluviales. Le rôle et la cohérence de ces 2 pièces du PLU sur le sujet des toitures ne sont pas évidents. Il s'agit dans les 2 cas de préconisations et non de règlementation. Le sujet serait peut-être à approfondir. A noter que la commission s'interroge sur ce que recouvre dans la pratique l'expression « *les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.* »

La commune a répondu favorablement à une demande de modification de ce même article « toitures » concernant la pente autorisée pour les toits en chaume.

La commune n'a pas apporté de réponse aux observations sur les conditions d'aménagement des liaisons douces dans la trame verte et bleue. Le sujet a également été évoqué par la CLE du SAGE dans son avis assorti d'une demande pour que, dans les dispositions s'appliquant à l'ensemble des zones

ayant pour objet les cours d'eau et berges à protéger¹, l'ajout suivant soit fait pour modifier la portée de l'exception accordée aux liaisons douces : « ... , s'il est démontré qu'ils ne peuvent pas être réalisés en dehors de cet espace ». La commune ne s'est pas prononcée sur cette demande dans le retour qu'elle a fourni à la commission d'enquête. Le point est à approfondir compte tenu des impacts possibles de ces aménagements et de la fréquentation qu'ils entraînent, sur la TVB.

Concernant la demande de limitation des piscines via leur interdiction au règlement, la commission estime que l'avis défavorable donné par la Commune aux propositions du public pourrait être également motivé à des fins de meilleure information. La Commune a bien indiqué oralement à la commission que, selon elle, une interdiction générale des piscines n'était pas possible mais cette information reste à l'évidence à diffuser.

Au-delà, la commission regrette l'absence de réponses sur des sujets divers : tiny house, maison en A, cuves d'eau enterrées...

En conclusion : tel qu'il est proposé et moyennant les modifications qui lui seront apportées suite à l'enquête, le projet de règlement littéral apparaît propre à remplir son rôle premier de référentiel pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme en application des choix faits par la commune. Suite aux observations recueillies au cours de l'enquête et au vu des éléments contenus dans le dossier, la commission recommande en particulier de modifier avant l'approbation les articles 5 concernant les toitures (panneaux solaires et chaume) et d'instruire le sujet des conditions d'aménagement des liaisons douces.

Au-delà, des défauts apparaîtront inévitablement à l'usage, ils pourront faire l'objet d'évolutions ultérieures du PLU.

3 - 6. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : RESSOURCES, EAU, POLLUTIONS, RISQUES, TRAME VERTE ET BLEUE (TVB), CHANGEMENT CLIMATIQUE, ENERGIES RENOUVELABLES (ENR)...

- **Les observations recueillies durant l'enquête et les réponses en retour de la commune**

Une quarantaine d'observations contiennent des éléments relevant de ce thème. Certaines évoquent la façon dont l'environnement a été pris en compte dans le projet. Les autres traitent de points particuliers : les boisements et les haies, la biodiversité, la Trame Verte et Bleue (TVB), le paysage naturel et le patrimoine bâti, la prise en compte du changement climatique et le volet énergie/Gaz à effets de serre (GES) et, enfin, les risques.

¹ Extrait : « Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement ... et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ce recul est porté à 35m en zone Na »

A - Avis généraux sur le traitement de l'environnement dans le projet :

- **Observations positives.** Elles mettent en avant la prise en compte globale du thème (RD121) et l'apport environnemental des OAP thématiques (RD085). Toutefois plus de directivité est demandée dans les prescriptions du PLU visant le milieu naturel (RD103).
- **Observations négatives.** Elles mettent en cause une urbanisation susceptible d'impacter défavorablement l'environnement (1R12) et de nuire au cadre de vie des habitants (RD028, 2R19). Certains en demandent l'arrêt (RD103), ou le freinage via, par exemple, la conservation des fonds de parcelles et des prairies les plus significatives dans les secteurs d'OAP (RD085). Le fait qu'une extension de Nautiparc soit prévue alors que cette zone d'activités ne serait pas occupée dans sa totalité est également pointé (RD103). Des craintes pour l'environnement sont exprimées d'une évolution possible du PLU vers une extension du camping de Mané Guernéhué (2R21).

Réponses de la commune : la commune ne commente pas ces observations sauf à affirmer que le zonage du projet sera maintenu. Concernant le camping de Mané Guernéhué elle donne les précisions suivantes : *« le choix porté par la commune est de ne prévoir l'extension d'aucun des deux campings. Rappelons que leur extension serait regardée comme une consommation foncière entrant en concurrence avec une autre afin de respecter les obligations de réduction établies par la loi Climat et Résilience, ce qui obèrerait les possibilités pour la commune de réaliser l'opération d'aménagement projetée à l'Est du bourg et destinée à accueillir de manière dominante de l'habitat permanent, une part significative de logements sociaux, et un équipement public structurant et nécessaire pour répondre aux besoins de la population permanente badennoise ».*

B - Boisements et haies

Certains (1R26) s'interrogent sur les usages respectifs des différents types de classement inscrits au PLU : Espaces Boisés Classés (EBC) et protections au titre du code de l'urbanisme. Certains (RD008, RD095) demandent le reclassement des bois et haies déclassés par le projet.

- **EBC.** Des appréciations sont données sur les évolutions des EBC par rapport au PLU actuel. RD045, RD053, RD121, RD144 indiquent approuver la suppression de la protection EBC dans le secteur de Toulvern mais demandent le reclassement du Bois de Carado. Ces observations proposent également la création de nouveaux EBC dans le secteur de Kergonano et sur 3 parcelles dans le secteur du camping à Mané er Groës.
- **Haies.** RD045, RD052, RD087, RD144 et RD141 demandent la protection de toutes les haies et, pour certaines de ces observations, la création d'une haie au lieudit Crafel.

Réponses de la commune : la commune répond que *« la proposition de classement, y compris déclassement des bois en EBC, a fait l'objet d'un passage et d'une validation en CDNPS (Commission des Sites). La commune suivra l'avis. ».* Elle précise que, *« s'agissant du Bois Carado, ... , la CDNPS a ... validé la proposition communale de ne pas classer ce bois en EBC »* en rappelant *« qu'il bénéficie cependant d'une protection au titre des éléments du paysage à préserver, ne permettant pas d'envisager le défrichement de celui-ci. »* Concernant la haie au lieudit Craffel la commune indique : *« Le figuré de l'OAP n°22 s'agissant de la haie sera corrigé pour le remplacer par les étoiles représentant une haie à créer, conformément à la partie littérale de l'OAP, en lieu et place d'une haie à protéger. »*

C - Biodiversité

Des inventaires sont demandés pour les zones de biodiversité remarquable (2R22) et l'évolution des prairies depuis 2016 (RD087) ainsi que des approfondissements pour les chiroptères et les espèces de la directive oiseaux (RD048, RD121). Le lérot et le grand capricorne sont signalés non pris en compte et des mesures sont demandées pour leur protection (RD047, RD121). Les incidences sur l'environnement des activités aquacoles sont à instruire (RD047). Une interrogation est formulée sur la réalisation dans le cadre de l'instruction du PLU d'un audit des sites naturels (RD082).

Réponses de la commune : la commune n'a pas commenté ces observations au-delà de signaler pour l'observation RD087 : « *Le PLU n'est pas un plan de gestion et ce n'est pas son rôle de prévoir un plan de gestion des prairies permanentes.* »

D - Trame Verte et Bleue.

- **Corridors, réservoirs.** Le sujet est estimé à approfondir y compris dans le bourg et les secteurs urbanisés (RD047, RD121). RD008 demande l'évaluation chiffrée du déjà fait en matière de corridors écologiques ainsi que des objectifs chiffrés pour l'avenir. Les corridors sont à aménager pour assurer la continuité du passage de la faune (RD008). Les éléments de la trame bleue, basée sur les cours d'eau et les zones humides, devraient être identifiés comme des corridors écologiques et des réservoirs écologiques et figurer explicitement dans ce sens sur la carte TVB de l'OAP thématique (RD048, RD121).
- **Trame bleue.** RD008 demande un inventaire complet des cours d'eau et des sources de la commune. RD085 et RD103 proposent de diminuer l'urbanisation du côté de la zone humide à l'est du bourg pour cause de trop grand impact environnemental.

Réponses de la commune :

- Concernant les corridors écologiques, la commune indique : « *Un corridor écologique permet la circulation d'une ou plusieurs espèces, mais tous les corridors ne sont pas utilisés par toutes les espèces. On peut notamment distinguer les corridors aquatiques et les corridors terrestres, qui sont empruntés par des espèces distinctes. L'identification des corridors, et plus largement de la TVB est une première étape. Des actions de réouverture des corridors sont parfois diligentées sur le domaine public, ou dans le cadre de contrats de restauration écologique des milieux aquatiques. Le PLU est en ce sens un outil de connaissance, mais pas ce n'est pas un plan de gestion (et ce n'est pas le rôle que lui a conféré le législateur).* »
- Concernant la trame bleue, la commune indique : « *Un inventaire général des zones humides et cours d'eau a été réalisé en 2012 et validé en parallèle de l'inventaire des zones humides. Il référence tous les cours d'eaux. Pour autant, le référentiel unique des cours d'eau du Département est géré par la DDTM du Morbihan depuis 2020 <https://www.morbihan.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-developpement-durable/Eau-et-milieux-aquatiques/Gestion-des-milieux-aquatiques-et-littoraux/Cartographie-des-cours-d-eau-du-Morbihan>. Pour ce qui est de la zone 1Aua à l'est du bourg, la commune précise : « *Le projet d'aménagement de la zone 1Aua sera conçu en vue de conserver les fonctionnalités écologiques de la zone humide et son alimentation, c'est pourquoi seuls 3ha dans l'emprise sont affectés à du logement.* »*

E - Paysage naturel et patrimoine

RD045, RD144 demandent qu'un inventaire des arbres remarquables soit fait en vue de leur protection et certains déposants signalent des arbres à protéger (2R22, RD050, RD056).

RD144 interroge sur les moyens d'inventaire et de protection des éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou écologique. 2R22 demande la conservation de patrimoine bâti (presbytère évoqué) et RD058 la mise en œuvre d'une intégration architecturale soignée des nouvelles constructions dans le bourg.

RD008 interroge sur la façon dont est assurée la préservation du paysage inter hameaux et RD058 sur le traitement paysager de l'extension Nautiparc le long de la D101.

Réponses de la commune :

- Pour les arbres remarquables, la commune indique que « *le règlement prévoit leur protection et détermine les règles à respecter* » (p.44).
- Les OAP thématiques et sectorielles visent à atteindre l'intégration architecturale soignée des nouvelles constructions dans le bourg.
- Concernant la préservation du paysage inter-hameaux, la commune indique : « *le PLU classe en A ou N les zones inter-hameaux, rendant impossible leur conurbation* ».

F - Prise en compte du changement climatique et volet énergie/Gaz à effets de serre (GES)

- **Changement climatique.** 1R26, RD008, RD044, RD049, RD054 estiment que le projet ne prend pas suffisamment en compte les conséquences du changement climatique ou s'interrogent à ce sujet. Des préconisations sont émises pour le renforcement des densités urbaines y compris dans les zones d'activités et pour l'augmentation des coefficients de pleine terre. RD095 rappelle la prise en compte à faire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- **Energie et GES.** RD09, RD121 proposent l'intégration au PLU d'une OAP thématique « énergie » ainsi que de l'OAP 3R (Réemploi/Réutilisation/recyclage) de GMVA pour les entreprises. RD049 et RD121 estiment que l'approche du PLU en matière d'énergie est insuffisante. Concernant les énergies renouvelables, elles mentionnent que le cadastre solaire établi par GMVA a permis d'identifier des secteurs intéressants : hangars de Toulindac, Nautiparc, Kercadio, Keryonvarc'h ou des 4 chemins, Séniz, restaurant scolaire, parking au nord des tennis, zones de stationnement de Port-Blanc, ... A noter aussi que de nombreuses observations concernant le règlement littéral (voir ce thème) font état de l'existence dans celui-ci de dispositions qui risquent de compromettre l'installation sur les toits de panneaux solaires.

Réponses de la commune :

La commune rappelle que : « *le PLU n'est pas un plan de gestion mais un document encadrant le droit des sols. Il ne peut ainsi nullement encadrer la fréquentation touristique par exemple. Néanmoins, en faisant le choix de ne pas permettre l'extension des campings de la Commune dans le respect de sa capacité d'accueil, il intègre à son échelle une mesure visant à limiter la surfréquentation des milieux.* ».

- Concernant la prise en compte du changement climatique, la commune précise : « *Les OAP thématiques qualité urbaine, et surtout trame verte et bleue, participent largement à traiter à l'échelle du PLU de Baden la question du réchauffement climatique. En complément, le règlement écrit fixe zone par zone un coefficient de pleine terre, et le règlement graphique protège les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité.* » et sur la question des densifications : « *La densification résulte d'un équilibre à trouver à l'échelle du document. Ainsi, si certains secteurs présentent des densités plus faibles, en raison*

de leur contexte pavillonnaire, de leur présence en espaces remarquables du littoral, d'enjeux patrimoniaux ou écologiques, une compensation est effectuée par d'autres secteurs présentant une obligation de densité plus forte que celle prévue au SCOT. En outre, rappelons que la densité de 35 logements/ha n'est prévue par le SCOT qu'en extension, la densité à atteindre dans les enveloppes urbaines étant plus faible et issue de la charte du PNR. »

- Concernant les énergies. La commune s'engage à intégrer dans le PLU l'OAP 3R de GMVA. Elle signale que « s'agissant du potentiel photovoltaïque en toiture, le PLU permet bien les installations photovoltaïques ». L'OAP thématique qualité urbaine traite déjà du sujet (page 37). Elle précise « le PLU ne peut imposer l'implantation de panneaux sur des bâtiments déjà existants, sous maîtrise privée. La commune pourra déployer des installations photovoltaïques sur les bâtiments publics, mais cela ne relève en rien du PLU. » Elle indique aussi que « les normes thermiques RT2012, RE2020, prochainement RE2025 évoluent rapidement et pourraient très vite rendre obsolète voir inapplicable un règlement de PLU qui fixerait des obligations distinctes en matière de performance énergétique ».

G - Risques.

1R26 développe l'absence de prise en compte du risque incendie dans le PLU et propose, de façon détaillée, les mesures à mettre en place pour le faire. RD008 demande une gestion de la submersion marine qui laisserait la nature reprendre ses droits (restauration des services écosystémiques de l'étang de Pomper évoquée). RD121 interroge sur la prise en compte des risques inondation-submersion dans le projet. 1R26 pointe un risque pour la santé à prendre en compte en lien avec un parking sans équipement sanitaire.

Réponses de la commune :

- Concernant le risque incendie. « Les zones à risque n'ayant pas encore été établies par le représentant de l'Etat dans le Département, elles ne peuvent être intégrées au PLU. Le zonage Nds ne s'oppose nullement à la défense incendie. La loi Littoral reste applicable et le secteur reste constitutif d'espaces remarquables du littoral. »

- Concernant la submersion marine. « La submersion marine est prise en compte dans le PLU dans le respect du cadre légal. En outre, en privilégiant la densification et l'extension du bourg à l'extension des villages dont Port Blanc, Le Guern ou Locmiquel), le projet communal évite d'exposer de nouvelles populations au risque. »

H - Autres

RD103 demande l'abandon ou la limitation du STECAL de Kergonano pour cause de trop grand impact environnemental. RD118 souligne l'importance de la mise en place de dispositions propres à assurer la qualité des eaux conchylicoles. RD121 signale le manque de certaines informations : consommation d'eau en période estivale, gestion des eaux pluviales et usées, motifs avérés des choix des sites d'urbanisation et 1R26 la non mention du classement en zone de protection du biotope de l'étang de Toulvern. RD046 préconise de réglementer les aménagements en faveur des mobilités douces pour protéger l'environnement.

Réponses de la commune.

- « La commune s'engage à abandonner le STECAL de Kergonano dès lors qu'Odalys se retire, et en conséquence y déployer un zonage en Na de la zone car ce n'est ni une agglomération, ni un village, ni un SDU ».

- Concernant la qualité des eaux conchylicoles la commune renvoie vers ses éléments de réponses au CRC.

- « Par définition, les aménagements en matière de mobilité douce doivent respecter la loi. La commune a identifié l'ensemble des éléments supports de biodiversité et les a protégés par le zonage et les prescriptions se superposant à ce zonage. Il n'y a donc pas de crainte à avoir sur des atteintes potentielles ».

- **Les remarques des PPA et instances consultées et les éléments de réponses de la commune**

A- Avis globaux

La MRAE note parmi les enjeux principaux du projet la préservation de la trame verte et bleue, la préservation de la qualité du paysage et celle de la ressource en eau. Elle souligne comme point positif du projet les mesures qui figurent dans les OAP thématiques en faveur de la richesse écologique, des eaux pluviales, des paysages et du patrimoine.

B- Boisements et haies

La MRAE estime que les choix de classement en EBC ou loi paysage ne sont pas justifiés dans le projet. *La commune répond que « s'agissant d'une commune littorale, la proposition de classement a fait l'objet d'un passage en CDPNS qui l'a validée sous réserve d'intégrer quelques boisements complémentaires. La commune s'est engagée à respecter l'avis de la CDPNS ».*

Le PNR signale qu'« il n'y a pas de cartographie présente dans le PLU permettant de localiser les différentes espèces de haies évoquées dans le règlement : haies en trame bleue, haies anti-érosives, haies en trame verte, haies favorables à la biodiversité , ... ».

Le département demande que le classement en bois protégé de la parcelle ZW 40 de l'Espace Naturel Sensible (ENS) de Toulvern soit supprimé. Le département explique que le classement de cette parcelle dans le PLU en boisement protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme n'est pas favorable à la protection des espèces et habitats à forte valeur patrimoniale qu'on y trouve. Cette protection nécessite la coupe progressive des pins de la parcelle « pour maximiser les chances de restauration de landes et limiter le développement de ronciars ou de fourrés à ajonc d'Europe » (en suite d'une préconisation du Conservatoire National Botanique de Brest). Or l'article 151-23 prévoit que les coupes, abattages, défrichements ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné et impose des compensations à hauteur de 100 % sur le site même. Le département demande donc que le classement de la parcelle en boisement protégé soit supprimé. *Ce point n'est pas évoqué par la commune dans les éléments de réponse qu'elle a communiqués à la commission d'enquête.*

C. Biodiversité

Le PNR suggère d'actualiser les « données naturalistes en site Natura 2000 mais aussi à l'échelle communale en intégrant les connaissances acquises dans le cadre de l'implication communale dans la démarche ABC », et de mettre en place des mesures visant à protéger des espèces menacées connues pour être présentes sur le territoire communal. La présence avérée du Grand Capricorne est pointée et

le Lérot est évoqué. Le PNR souligne également que les espèces de chiroptères ne sont pas précisées et que celles de la directive oiseaux ne sont pas présentées de manière exhaustive. [La commune ne commente pas ce point.](#)

Le PNR suggère également « de prendre en compte le paysage emblématique » et les plans de paysage « Campagne de transition » et « renouveau de la végétation arborée du Golfe ». Il se préoccupe également de l'évaluation et de la maîtrise des impacts des aménagements des points de vue de la Pointe de Locmiquel et à Port Jakez susceptibles d'impacter des habitats d'intérêt communautaire, voire d'engendrer la destruction d'espèces protégées. [La commune ne commente pas ce point.](#)

Le PNR évoque les incidences potentiellement fortes des installations conchylicoles (zonages Ao et Ac) sur les espèces et habitats communautaires littoraux et marins ce que la MRAe pointe également. [La commune répond que : « Le projet de PLU n'a pas créé ces zones, historiquement existantes et déjà présentes dans le PLU toujours en vigueur. C'est pourquoi l'analyse de leur incidence n'est pas justifiée pour des zones déjà existantes et exploitées. »](#)

D. Trame Verte et Bleue.

La MRAe trouve que, dans l'analyse des enjeux il manque la prise en compte des fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue. [La commune indique en réponse que « la fonctionnalité existante de la TVB pourra être stipulée à l'état initial de l'environnement, car au regard des visites de terrains réalisées la TVB apparaît comme fonctionnelle en cela. C'est pour cela que le terme restauration n'a pas été utilisé dans les enjeux ».](#)

Le PNR pense que la trame bleue qui s'appuie sur les cours d'eau et les zones humides devrait figurer explicitement dans la trame verte et bleue (OAP, P.51), en tant que corridors et réservoirs écologiques. [La commune ne commente pas ce point.](#)

Au sujet des inventaires des zones humides, la CLE du SAGE du Golfe du Morbihan et de la rivière d'Etel indique : « *il serait judicieux de préciser que l'inventaire communal des zones humides retranscrit dans le règlement graphique ne peut être exhaustif ni aussi précis que demandé par la réglementation au titre de la protection de l'environnement. En effet, au titre du respect de la règle du SAGE, tout porteur de projet doit pouvoir justifier que son projet ne dégrade pas de zones humides.* »

E. Paysage naturel et patrimoine

La MRAe souligne que des dispositions du PLU de Baden (OAP en particulier) « *contribuent à faire du PLU de Baden un document assez ambitieux en matière de qualité paysagère, de préservation du patrimoine et de création d'un cadre de vie agréable* ».

Le PNR recommande à la commune de traduire les orientations et mesures de la charte à travers les politiques qu'elle mène, en matière de gestion des franges urbaines, des limites intangibles à l'urbanisation et de préservation des trames naturelles aux cœurs des secteurs urbains en extension.

F. Prise en compte du changement climatique et volet énergie/Gaz à effets de serre (GES)

La MRAe estime que la commune manque d'ambition en matière de changement climatique. [La commune répond ainsi : « Le PLU intègre une OAP TVB dont trame noire qui vise justement à prévoir](#)

l'adaptation du territoire au réchauffement, en luttant contre les phénomènes d'ilots de chaleur et en s'appuyant sur les services écosystémiques rendus par la nature elle-même. Il privilégie la densification des agglomérations, situées loin des côtes permettant d'éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques de submersion et d'érosion, et de rendre plus attractif et efficace les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture ».

La MRAe demande de préciser l'état d'avancement de travaux relatifs au plan d'action du PCAET. La commune indique que les objectifs à atteindre par chaque commune ont été contractualisés avec GMVA et que, dans son avis sur le projet, GMVA ne fait pas état d'une incompatibilité du PLU avec le PCAET.

La MRAe conclut pour l'enjeu du changement climatique, de l'énergie et de la mobilité que « *le projet de PLU reste ... émetteur de gaz à effet de serre (hausse des trafics, augmentation du nombre de logements) et ne traduit pas une ambition à la hauteur des objectifs des politiques publiques en la matière. A ce stade, le projet de PLU n'engage pas la commune sur une trajectoire compatible avec l'atteinte des objectifs régionaux et nationaux* ». La commune ne commente pas ce point.

Le PNR recommande de traduire les orientations et mesures de la charte à travers les politiques qu'elle mène, en matière de renforcement des performances énergétiques et environnementales des constructions et des aménagements dans les principaux secteurs d'OAP en extension en particulier.

GMVA propose d'intégrer l'OAP thématique 3R - Préservation des matériaux : Réemploi/Réutilisation /Recyclage *ce que la commune s'engage à faire.*

G. Risques.

La MRAe évoque les risques en zones U submersibles (Locmiquel). La commune répond : « *Ces secteurs concernent uniquement quelques m² situés sur des secteurs qui ne seront pas densifiés. En outre, la commune peut toujours faire application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.* »

Le PNR indique que le rapport de présentation « *ne fait pas état d'une démarche prospective pour un recul stratégique de l'urbanisation et des aménagements de bord de mer.* »

H. Autres

- Ressource en eau

La MRAE trouve que « *le sujet de l'approvisionnement en eau potable n'est pas suffisamment étudié. Elle recommande ainsi d'étudier l'évolution cumulée des besoins en eau potable à une échelle territoriale plus large, afin de la mettre en regard des possibilités de production connues à ce jour et prévisibles à terme, compte tenu du changement climatique* ». La MRAE demande de préciser les effets de la mise en œuvre des pistes que la commune a identifiées pour favoriser la préservation des milieux aquatiques, tant en termes de prélèvements que de rejets.

L'ARS indique qu'il faudra veiller à ce que la consommation d'eau potable des nouveaux projets soit aussi réduite que possible et compatible avec la disponibilité de la ressource.

Dans ses éléments de réponse, la commune indique que la question de la ressource en eau a été étudiée à l'échelle du SCoT.

Concernant l'alimentation en eau potable, la CLE fournit les précisions suivantes : « *Le SIAEP de Vannes Ouest n'existe plus. C'est à présent GMVA et Eau du Morbihan qui sont compétents.*

La provenance des ressources n'est pas complète : des ressources plus locales (Tréauray et Noyal notamment) approvisionnent également la commune à certaines périodes de l'année. »

Le PNR se préoccupe de la gestion des eaux pluviales en particulier dans les deux principaux secteurs de développement situés à l'entrée est du bourg.

GMVA atteste que « *la commune a intégré dans son règlement les dispositions du règlement de gestion des eaux pluviales approuvé de GMVA* » .

Le Comité Régional Conchylicole de Bretagne sud attire l'attention sur les risques sur la qualité des eaux conchylicoles du développement du tourisme, du rejets d'effluents agricoles et du dysfonctionnement des systèmes d'assainissement des eaux usées (le risque de norovirus est évoqué), tant individuels que collectifs ainsi que des éventuelles pollutions accidentelles. Il estime que l'enjeu de qualité des eaux est bien traduit dans le projet via la prise en compte dans le projet des capacités d'assainissement des eaux usées. [La commune ne commente pas ces points. Elle indique cependant qu'un indicateur de la qualité sanitaire des zones de production conchylicole sera ajouté au PLU.](#)

- Energies renouvelables

GMVA indique au-delà des mesures figurant dans l'OAP thématique « qualité urbaine », le projet de PLU « *n'encourage pas réellement le développement des énergies renouvelables* » GMVA se dit prête sous réserve des évolutions législatives et réglementaires nécessaires et de leur prise en compte dans le PLUi à porter l'implantation d' « *une centrale photovoltaïque au sol et ses équipements annexes sur les parcelles ZL 35 et 190 au lieu-dit Prad Bras (et Parc Er Hoët)* ». [La commune s'y déclare favorable.](#)

Morbihan Energies liste les éléments à considérer dans le PLU, et plus particulièrement les OAP, pour prendre en compte les enjeux énergétiques. Sont cités les systèmes de production des énergies renouvelables, les choix d'implantation du bâti, l'organisation et le maillage des circulations douces, les systèmes de rechargement des véhicules électriques, les véhicules en autopartage, l'adaptation de l'éclairage public. [La commune ne commente pas.](#)

- **Questions complémentaires de la commission d'enquête directement suivies pour chacune d'entre elles des réponses de la Commune :**

✓ **Assainissement collectif**

Toutes les futures zones de constructions sont-elles d'ores et déjà raccordées à l'assainissement collectif ? Le dimensionnement des réseaux d'eaux usées et de la STEP ont-t-il d'ores et déjà pris en compte la progression de population attendue ? Des travaux de mise aux normes et/ou d'évolution de la capacité de traitement sont-ils prévus le cas échéant ?

[La Commune dispose d'une station d'épuration située à Bois Bas – Bourgerel, mise en service en 2017, d'une capacité nominale de 19000 Eq/h, dont la charge hydraulique en 2019 s'élevait à 29% et la charge organique à 16%. En 2021, le nombre d'équivalents habitants raccordé s'élevait à 10821, soit une capacité résiduelle de 8180 Equivalents habitants. Au regard du projet démographique communal, la](#)

STEP est donc bien suffisamment dimensionnée pour face au développement démographique prévu par le PLU.

Par ailleurs, le PLU impose le raccordement à l'assainissement collectif dans les zones urbaines et à urbaniser, sauf dans les zones non desservies. Le zonage d'assainissement collectif des eaux usées relève de la compétence de GMVA.

La carte présente en page 453 du rapport de présentation superpose les secteurs d'OAP sur la carte du zonage d'assainissement collectif, et met en évidence que tous les secteurs d'OAP sont inclus dans ce zonage, à l'exclusion du secteur 21 qui ne l'est que partiellement à ce jour (la partie située à l'Ouest de la coulée verte uniquement). Pour autant, les réseaux étant présents à proximité, le raccordement pourra bien être réalisé pour ce secteur.

✓ Risques

Concernant les risques, la commission a relevé que le Rapport de présentation indique que la commune est peu exposée aux risques majeurs. Elle a néanmoins pris connaissance des planches relatives aux aléas de submersion marine qui sont annexées au règlement littéral et qui datent de 2011. Une actualisation de ces cartes est-elle prévue à plus ou moins long terme ? Les risques d'évolution du trait de côte ont-ils également été pris en compte ?

S'agissant du risque Incendies, la commune est-elle susceptible ou non d'être concernée par les obligations légales de débroussaillage qui viennent d'être fortifiées par la Loi du 10 juillet dernier sur la prévention des feux de forêts ? Si oui, comment seront déclinées ces mesures dans le document d'urbanisme ?

Les cartes de submersion marine ont été établies par l'Etat. Aucune actualisation n'est encore prévue, bien que les prévisions intégrées de +60cm à l'horizon 2100 soient dépassées, le GIEC tablant sur 1,10m à cette échéance. Pour autant, ces cartes gardent toute leur portée réglementaire et restent donc la référence en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme dans le respect de l'article R111-2 du code de l'urbanisme et de son guide d'application dans les secteurs concernés (voir règlement littéral page 156). A ce jour, la Commune n'a pas délibéré en faveur d'une inscription par décret sur la liste des communes concernées par le recul du trait de côte. GMVA, dans le cadre de sa compétence GEMAPI, travaille actuellement sur de nouveaux scénarios de surélévation du niveau de la mer et d'érosion. Au regard des résultats, la commune pourra faire évoluer son PLU.

La Commune est également concernée par le risque de feu d'espaces naturels. Pour autant, à ce stade la commune n'a été concernée par aucun arrêté préfectoral identifiant les terrains concernés par l'obligation légale de débroussaillage. La loi prévoyant que ces périmètres soient annexés au PLU, la Commune procèdera par arrêté du Maire pour mettre à jour son PLU en y annexant ce périmètre lorsqu'un arrêté préfectoral aura été établi.

Appréciations de la commission d'enquête pour l'ensemble du thème 3 - 6 : enjeux environnementaux, ressources, eau, pollutions, risques, trame verte et bleue (TVB), changement climatique, énergies renouvelables (Enr)...

La commission d'enquête estime que, comme en témoignent également certaines observations du public et des services consultés, le projet de PLU comporte des points positifs dans sa prise en compte de l'environnement naturel et bâti (mise en place d'OAP thématiques, large protection assurée par l'ensemble des dispositions du PLU). C'est particulièrement le cas pour la trame verte et bleue (protection des cours d'eau et de leurs berges, des zones humides, des boisements et des haies) ainsi que les zones naturelles protégées. Les choix faits par la commune sont clairement explicités dans le

rapport de présentation (p.256 et suivantes) même si le public semble avoir eu quelque peine à les y trouver.

Concernant les boisements, les réponses de la commune aux interrogations du public s'appuient souvent sur le fait que le projet de PLU a été validé sur le sujet par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Or l'avis de cette commission n'implique évidemment pas que le projet soit exempt d'erreurs ou qu'il ne puisse pas évoluer suite à des demandes ou propositions même si cela doit justifier éventuellement d'un nouvel examen. Sauf erreur de notre part, la CDNPS ne statue que sur les classements (ou déclassements) d'EBC, et même seulement des EBC les plus significatifs. D'autres EBC sont possibles et les protections instaurées au titre des articles L151-23² et L151-19³ du code de l'urbanisme relèvent des choix propres de la collectivité.

Concernant les haies, des vérifications et approfondissement des inventaires en lien avec les instances en charge du domaine seraient à faire. Leurs résultats pourront être pris en compte dans les évolutions ultérieures du PLU (voir aussi plus haut le traitement des demandes individuelles).

Les arbres remarquables (protection au titre de l'article L151-19 du CU) ne sont pas explicitement listés dans le PLU. On en trouve peu sur les planches de prescriptions du règlement graphique. Par exemple (points verts) en centre bourg :



² L151-23 CU : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

³ L151-19 CU : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L'illustration ci-après zoome, à titre d'exemple, sur le secteur de l'OAP 4. On constate que, si des protections d'arbres et de haies sont prévues pour les futurs aménagements, les éléments concernés ne sont pas protégés dans le projet à l'exception d'un arbre. C'est le cas aussi dans d'autres OAP.



D'une manière générale le patrimoine bâti à usage d'habitation ou d'activités (hors inscription) et les éléments naturels ne bénéficient que de peu de protection dans le bourg de Baden ainsi que dans les autres zones urbanisées. Peut-être en conséquence, l'incidence environnementale des secteurs d'OAP ne prend pas en compte la valeur patrimoniale des bâtis existants. C'est un point sensible du projet de PLU qui a suscité des interrogations et des inquiétudes de la part du public tant sur les projets immobiliers futurs que sur ceux déjà en cours dans la commune. Le projet traite partiellement le sujet via l'OAP thématique « architecture patrimoniale » qui concerne, outre les éléments de petit patrimoine répertoriés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, « toute construction non identifiée au règlement graphique mais qui présente des caractéristiques contribuant à témoigner de l'histoire de la commune ». Il s'agit plus là d'encadrer que de protéger et de valoriser.

Concernant la biodiversité, le public dans ses observations a repris des manques en matière d'inventaire déjà signalés par des services consultés (PNR en particulier). La commune n'a pas commenté les observations. Or, ainsi que l'indique le PNR, la commune entame une démarche participative ABC (Atlas de la Biodiversité Communale). Les résultats de ces nouveaux inventaires pourront conduire à des évolutions ultérieures du PLU. Le projet de PLU aurait pu l'évoquer.

Concernant la gestion de la ressource en eau, les réponses de la commune au public sur l'assainissement ont été complétées par celle qu'elle a fournies suite à une question posée par la commission dans le PV de synthèse des observations. La commission note en points les plus positifs la disponibilité d'une station d'épuration des eaux usées récente et suffisamment dimensionnée pour permettre les aménagements nouveaux prévus par le PLU, la présence de dispositions du règlement et des OAP concernant la gestion des eaux pluviales, et la mise en place annoncée d'un indicateur permettant de suivre la qualité des eaux conchylicoles.

Des mesures pour combattre le changement climatique sont intégrées au PLU au niveau d'exigences réglementaires dans le règlement littéral et à celui de prescriptions opposables en termes de compatibilité dans les OAP thématiques (« Qualité Urbaine », « Biodiversité et Trame Verte & Bleue »). Elles concernent en particulier les mesures préconisées par Morbihan Energie : systèmes de production

des énergies renouvelables, choix d'implantation du bâti, adaptation de l'éclairage public. Par essence, ces mesures sont appréciées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et concernent majoritairement les nouvelles constructions et aménagements d'ensemble.

L'impact du changement climatique sur l'évolution des risques est, par contre, peu pris en compte dans le projet.

C'est particulièrement le cas pour le risque feux de forêt déjà existant mais susceptible de s'accroître dans les années qui viennent. Le site internet de la préfecture du Morbihan y consacre une page spécifique où il est noté : « *Bien que le Morbihan ne soit pas inclus dans les départements et régions à risque mentionnés à l'article L133-1 du Code forestier, le risque d'incendie d'espace naturel y est significatif : le département est classé « niveau 4 » sur une échelle de 1 (pas ou peu de risque) à 5 (risque extrême) au niveau national. De manière générale, la zone côtière, à forte concentration humaine en période estivale, est très vulnérable au risque incendie, de par la présence de zones boisées aux côtés de landes (présence de terrains de camping).* » Sauf erreur de la commission, le rapport de présentation du PLU n'évoque même pas ce risque. Il conviendrait de le faire même si, comme l'indique la commune dans sa réponse, il n'y a pas encore d'exigences réglementaires à inscrire dans le PLU.

Le recul attendu du trait de côte est, lui, évoqué dans le rapport de présentation en référence à une cartographie datée de 2001 (p. 141). Il est indiqué comme non existant pour la commune de Baden. Il est pourtant cité dans l'objectif 4 de l'axe 3 du PADD comme devant être pris en compte « dans les projets d'aménagement et de construction ». Dans ses réponses, la commune indique attendre pour ce faire l'avancement des travaux menés sur le sujet par GMVA dans le cadre de sa compétence GEMAPI.⁴

Le risque d'inondation par submersion marine dont la commune indique qu'il est en cours de réévaluation, est pris en compte dans le projet de PLU au niveau des obligations réglementaires existantes. Il est également mentionné dans l'objectif 4 de l'axe 3 du PADD : « Interdire les nouvelles habitations dans les secteurs soumis au risque de submersion marine ».

En conclusion sur ce thème, la commission estime que l'analyse par la commune des impacts environnementaux du projet est faite de façon claire et détaillée dans le rapport de présentation du projet et que les enjeux environnementaux évoqués sont globalement pris en compte dans le projet. C'est particulièrement le cas pour la trame verte et bleue (protection des cours d'eau et de leurs berges, des zones humides, des boisements et des haies) ainsi que pour les zones naturelles protégées. Parallèlement la bonne capacité des moyens d'assainissement collectif de la commune constitue un point positif pour la préservation de la ressource en eau.

L'examen des observations recueillies durant l'enquête et des éléments contenus dans le dossier d'enquête ont toutefois conduit à déceler certaines pistes d'amélioration.

- les inventaires de biodiversité sont potentiellement incomplets. La démarche ABC lancée pour la commune sous l'égide du PNR pourra venir les compléter à une échéance qui devrait dépasser celle de l'approbation du PLU. La commission suggère que le public en soit informé.

- la protection pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural du patrimoine bâti en zones urbaines (article 151-19 du code de l'urbanisme), et particulièrement dans le bourg, n'est pas ou peu mise en œuvre dans le PLU et cette composante de la protection environnementale n'a pas été

⁴ GEMAPI : Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations

considérée dans l'évaluation de l'impact des secteurs d'OAP. La commission recommande que cette prise en compte soit faite.

- le recensement des arbres isolés à protéger est, à ce stade très parcellaire et le traitement qu'en fait le PLU paraît incohérent au moins au niveau des secteurs d'OAP. La commission suggère à la commune de revoir dès à présent l'opportunité de classement au sens des prescriptions portées au règlement graphique des arbres signalés par le public ou figurant dans les projets d'OAP.

- Des évolutions majeures des risques d'incendie, de submersion marine et de recul du trait de côte sont attendus suite au changement climatique en cours. Ces risques sont actuellement pris en compte dans le projet de PLU au niveau des obligations règlementaires lorsqu'elles existent c'est-à-dire uniquement pour le risque d'inondation par submersion marine. La commission recommande à la commune de mieux documenter et intégrer ces risques dans le PLU.

3 - 7. TRANSPORTS, MOBILITE, CHEMINEMENTS DOUX, STATIONNEMENT, ROUTES...

- **Les observations recueillies durant l'enquête et les réponses en retour de la commune**

Une trentaine d'observations comportent des éléments sur le thème des mobilités. Elles portent sur différents aspects des mobilités actives (piétons, vélos, multimodal) et du trafic routier.

- Mobilités actives (piétons, vélos, multimodal)

Bien qu'évoquées dans le PADD, les mesures en faveur du développement des liaisons douces sont jugées insuffisamment concrétisées dans le PLU révisé (1R37, 2R39, RD20, RD35, RD46, RD51, RD87, RD121, RD138, RD143). Il y manque une intégration de l'ensemble des parcours de mobilités douces nécessaires à horizon 2030 (1R37) fondés sur la connaissance des besoins à satisfaire (RD140). Les tronçons existants et prévus souffrent de discontinuités (RD121).

L'établissement de continuités entre les tronçons existants ou nouveaux (vélos et/ou piétons) est demandé. Des signalements de manques et des propositions de cheminements doux sont faits (1R28, 1R37, RD22, RD58). On trouve aussi des observations demandant la suppression ou la non-programmation de tronçons pour cause de dégradation possible du cadre de vie des riverains ou d'impact économique pour des exploitants agricoles (2R04, RD108, RD112, RD128).

La sécurisation des déplacements actifs (1R37, 3R08, 3R12, RD087, RD058, RD140) est également évoquée comme nécessaire particulièrement en certains points de la commune. Sont cités Kervénir et Tourlarc, entre autres. L'idée de rendre une partie du centre bourg piétonne est évoquée.

Certains équipements sont préconisés pour favoriser l'utilisation des mobilités actives : emplacements de stationnement pour 2 roues dans les lieux fréquentés par le public et/ou pôles multimodaux (RD46, RD51, RD 87, RD121, RD136), attache vélos sécurisées au niveau des abribus (RD143) et adaptation des pistes cyclables aux vélos cargo (RD143).

A noter que des mesures d'accompagnement, via le règlement littéral, de l'implantation des cheminements doux sont demandées pour assurer leur absence d'impact environnemental (biodiversité, haies, EBC, ZH, etc.) (RD 46, RD51, RD87, RD121, RD136).

Réponses de la commune :

- « Il existe différents aménagements permettant de faciliter la pratique du vélo : les voies vertes, les pistes cyclables, les chaussées à voie centrale banalisée, ... Chaque solution est déployée différemment au regard de leur coût, des enjeux environnementaux, de la largeur de la voirie, de la présence de zones humides ou d'autres éléments supports de biodiversité aux abords des voies, ... Ainsi le déploiement d'aménagements cyclables est coûteux, implique des études règlementaires et des recherches de financements. La commune a identifié des emplacements réservés à cet effet dans son projet de PLU. La Commune poursuit sa politique de déploiement en lien avec ses partenaires. Ainsi, le Conseil Départemental poursuit l'aménagement entre Baden et Le Bono permettant à terme une jonction d'Auray à Vannes. » (réponse RD035)
- « A hauteur de Mane Ormand, l'emprise pour réaliser la continuité cyclable existe déjà. Un découpage parcellaire a été réalisé à cet effet (parcelles ZS149 et ZS151). Pour le reste de la piste cyclable à créer, au regard du linéaire, cela impliquerait une consommation foncière importante si elle était aménagée hors emprise existante de la voirie. C'est pour cette raison qu'aucun ER n'a été prévu, dès lors que le gabarit de la route départementale (20m) permettrait tout à fait d'intégrer un aménagement cyclable dédié. L'enjeu réside dans les discussions avec le Conseil Départemental, et non dans la mise en œuvre d'emplacement réservé. » (réponse RD143) »
- « Le PLU est un document encadrant le droit des sols, et non un plan pluriannuel d'investissement. La commune déploie déjà des arceaux de manière régulière aux abords des pôles générateurs de déplacements. Elle a mis en œuvre de nombreux emplacements réservés et des obligations au sein des OAP à cet effet, en vue de développer les déplacements doux et les emplacements réservés. En outre, en privilégiant la densification et l'extension du bourg à celles des villages, elle contribue à rendre plus attractif la desserte par les transports en commun. La commune travaille en lien avec ses partenaires, dont GMVA et le Conseil Départemental pour déployer de nouveaux itinéraires cyclables et améliorer l'interconnexion. Enfin, rappelons que le plan de déplacement urbain de GMVA est obsolète, et que le conseil communautaire a prescrit sa révision qui permettra de déployer des nouvelles orientations. Le PLU de la commune sera mis en compatibilité ultérieurement avec ce document, une fois celui-ci réalisé. » (réponse RD046, RD051, RD121, RD138)
- Réponses négatives non commentées pour 2R04, RD128
- Réponse positive pour RD112 (demande de suppression de l'emplacement réservé n°10, chemin doux, après le terrain de football)
- Demandes concernant la sécurité des déplacements actifs indiquées « hors sujet par rapport à la présente enquête publique » (3R08, 3R12)

- Trafic routier

Certains estiment que les dispositions du projet de PLU conduiront à une augmentation du trafic routier sur la commune (RD46, RD51, RD58, RD87, RD121) et que ce projet manque de mesures visant à réduire le trafic (RD51, RDR121).

La commune de Larmor-Baden demande l'intégration au PLU de la desserte prévue dans le secteur de l'OAP21 pour l'accès par l'ouest à son territoire (2R41).

Concernant la prise en compte de l'évolution du trafic routier, un accompagnement favorisant sa réduction est suggéré (RD46, RRD51, RD87, RD121, RD136). Le maintien du projet de déviation figurant au PLU de 2008 est souhaité (1R32).

A l'échelle locale une demande d'étude d'impact sur le trafic routier et les mobilités douces de la construction d'un lotissement à Larmor Baden dans les secteurs des chemins de La Croix Perdue et du Mané est faite (2R17). L'étude est à mener avec la commune de Larmor Baden.

Au-delà des bornes de recharge pour les véhicules électriques sont demandées, soit sur des places de stationnement (RD46, RD51, RD87, RD121, RD136), soit à domicile.

Réponses de la commune :

- En matière de mesures permettant de réduire le trafic, la commune indique : « des aires de covoiturage existent à Toulbroche et Pomper, qui bénéficieront de nouveaux équipements pour les convertir en aires multimodales, sans que le PLU n'ait aucun rôle à jouer en la matière. Cela relève en effet de l'aménagement, et non de la planification »

- Concernant le maintien de déviation figurant au PLU de 2008 qui est aussi demandé par la commune de Larmor-Baden, la commune répond : « Le projet de déviation ne peut être maintenu, car outre la consommation foncière significative qu'il implique, il nécessiterait de détruire des zones humides traversées par l'itinéraire, ce qui est contraire au SAGE du Golfe du Morbihan et Ria d'Etel, sans compter la destruction d'arbres à cavité. Ce projet de contournement apparaît obsolète à l'heure de la loi Climat et Résilience et au regard des enjeux de protection de la biodiversité. »

- rappel de la commune : « s'agissant des bornes de recharge électrique, ce n'est pas le code de l'urbanisme qui est applicable mais le code de la construction et de l'habitation. La réglementation est opposable, indépendamment du PLU, au travers des articles L113-11 à L113-17 du code de la construction et de l'habitation. De même, pour le stationnement des cycles, les articles L113-18 à L113-20 du même code sont applicables. »

- L'étude d'impact de la construction d'un lotissement à Larmor-Baden sur la circulation à Baden est estimée par la commune hors de sujet par rapport au PLU.

- Autres sujets

Sont également évoqués dans les observations :

- Une demande de suppression de la zone de recul de 20m de la D101 à Toularec (RD48)
- Les problèmes posés par l'OAP 1 sur l'accessibilité aux constructions existantes des véhicules à moteur (RD64).
- Des sujets concernant les stationnements actuels et prévus à la Pointe de Toulvern (1R26)
- Un avis sur des aménagements prévus (2R04 et RD10).

- L'absence de voie publique permettant d'accéder à l'embarcadère en eaux profondes de la Pointe du Blair est signalée (RD144.)
- La demande d'extension du camping Mané Guernehué qui suscite des inquiétudes en raison de l'augmentation de trafic automobile qu'elle générerait (2R21).

Réponses de la commune :

- RD48 : Avis favorable pour la suppression de la marge de recul.
- RD64 : ...l'aménagement futur de la parcelle pourra mutualiser l'accès et maintenir des places de stationnement allouées au logement de la propriétaire. Cette parcelle présente un intérêt stratégique pour la Commune en lien avec la démolition potentielle de bâtiments place de l'Eglise permettant la création d'une ouverture sur la place.
- 1R26 : Le parking ne se trouve pas dans la parcelle ZW41 mais dans la parcelle ZW40 attenante. En outre, le plan de zonage du PLU n'a pas vocation à faire apparaître un parking, ce n'est ni un zonage, ni une prescription, ni une information cadastrale.
- 2R04, RD10 : pas de réponse aux remarques sur les emplacements réservés pour pistes cyclables.
- RD144, 2R21 : pas de réponse sur ces aspects des observations.

- **Les remarques des PPA et instances consultées et les éléments de réponses de la commune**

Dans les avis et observations des PPA et instances consultées figurent sur ce thème les éléments suivants

Entité	résumé	Réponse de la commune
MRAE	La MRAE constate que « <i>Le projet de plan n'aborde pas le sujet des déplacements dans ses dispositions, à l'exception des cheminements doux créés au sein des OAP ou prévus par les emplacements réservés. Ces mesures demeurent toutefois limitées, et le PLU devrait en définitive contribuer à l'augmentation des trafics automobiles, en lien avec la croissance de l'urbanisation. A minima, une étude plus détaillée concernant les modes de transports alternatifs aux véhicules thermiques individuels utilisés pour les déplacements du quotidien (domicile-travail...) devrait être menée en vue de limiter l'augmentation des trafics. Le dossier gagnerait en outre à montrer que le réseau de cheminements doux prévus par le PLU sera cohérent à l'échelle communale et intercommunale.</i> ».	Les itinéraires cyclables en particulier ont été définis en lien avec le PDU de GMVA et en partenariat avec GMVA et le Conseil Départemental. L'objectif est bien à terme d'avoir une connexion d'Auray à Vannes via Pluneret, Le Bono, Baden, Arradon le long de la RD. Le tronçon reliant Le Bono à Baden est en cours d'aménagement, seule la jonction Baden à Arradon restera à réaliser pour que l'itinéraire soit complet.
CCI 56	Approbation des choix faits par la commune en matière de places de stationnement pour les activités.	
GMVA	Souligne positivement : <ul style="list-style-type: none"> - les dispositifs contenus dans les OAP sectorielles pour la création ou la préservation de cheminements doux ainsi que les 11 emplacements réservés 	

	<p>qui y sont aussi dédiés. L'avis donné est que « <i>les liaisons sur l'ensemble du bourg pourront être mises en œuvre au moyen des OAP sectorielles</i> ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - « <i>le projet de doubler la RD101 d'une piste cyclable du Bono à Arradon</i> » sous maîtrise d'ouvrage du CD56. - Le développement de la multimodalité via le covoiturage (aires existantes et à aménager). Il est demandé de s'assurer du positionnement de l'aire multi-modale sur le giratoire des 4 chemins. - L'existence des parkings relais vers les îles à Port-Blanc zonés Ue au PLU. - La compatibilité du projet sur le thème avec le SCoT et le PDU. 	
Commune de Larmor-Baden	Emet une réserve à son avis en constatant l'absence au projet de desserte pérenne pour tout gabarit de véhicules pour l'accès par l'ouest aux départementales 101 et 316.	
Morbihan Energies	<p>Rappelle les enjeux à traduire dans le développement des différents secteurs de la commune et notamment dans les OAP par l'organisation et le maillage des voies facilitant les déplacements doux, la mise en place de services mutualisés de déplacements décarbonés : Infrastructure de Recharges pour les Véhicules Electriques (IRVE), bornes de recharge pour vélos, trottinettes électriques, stations d'autopartage.</p> <p>La réflexion peut être conduite sur les aires naturelles de Locmiquel, de Mané Ormand et sur les espaces de connections des circulations douces.</p>	

- **Question complémentaire de la commission d'enquête suivie de la réponse de la Commune :**

Comment le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de GMVA est-il décliné dans le projet de PLU ?
D'une manière générale, le PDU est relativement obsolète puisqu'ancien, et c'est pourquoi GMVA a prescrit sa révision (qui le transformera en plan de mobilité simplifié) en parallèle de la révision du SCOT. A l'échelle communale, sa déclinaison est avant tout assurée par les emplacements réservés pour liaisons douces qui permettront d'améliorer les connexions entre les différents noyaux au sein de la Commune et avec les communes voisines (ER n°6, 7, 10, 11, 12, 13, 15 et 19). La Commune également

identifié un emplacement réservé pour la création d'une aire multimodale aux 4 Chemins (ER n°22). Ensuite, en privilégiant le renforcement de ses deux agglomérations du bourg et de Toulbroche, la Commune améliore l'efficacité de la desserte par les transports en commun, un nombre plus important d'habitants pouvant alors être desservi.

Appréciations de la commission d'enquête pour l'ensemble du thème 3 – 7. : transports, mobilité, cheminements doux, stationnement, routes...

La commission note au crédit du projet qu'un certain nombre d'actions sont incluses dans le PLU sur ce thème. Elles vont dans le sens d'un développement durable : emplacements réservés dédiés pour les liaisons douces, obligations de réalisation de telles liaisons inscrites dans les OAP sectorielles, choix d'urbanisation de la commune favorisant l'usage des transports en commun, aménagements pour les multimodalités, optimisation des stationnements, etc. Enfin, comme l'indique le projet de PLU, la réalisation d'une liaison cyclable Le Bono-Baden-Arradon est bien inscrite dans le schéma départemental des mobilités. Lors de ses déplacements sur le terrain la commission a constaté que le tronçon entre Le Bono et Baden était en cours de réalisation.

Concernant les mobilités actives (piétons, vélos) appelées douces dans le projet, les plus nombreuses critiques du public portent sur l'absence de complétude du réseau et sur le manque de continuité du maillage et particulièrement pour le réseau cyclable. La commune dans ses réponses met en avant, pour expliquer ces manques, la diversité des moyens à mettre en œuvre pour développer les mobilités actives, la pluralité des maîtres d'ouvrage (CD56, GMVA, commune) et le coût des aménagements.

Le rapport de présentation (p. 337) précise : « *Le PLU programme de futurs itinéraires piétons et cyclables, soit le long de la route départementale sur emprise existante, soit au moyen d'emplacements réservés. Les maillages interquartiers sont mis en œuvre au moyen des OAP sectorielles.* » Toutefois, aussi multiples que soient les actions projetées, il est difficile d'en percevoir la cohérence d'ensemble et d'évaluer si elles seront à même de satisfaire les besoins. Leur capacité à assurer la continuité des itinéraires pour les déplacements de proximité à l'intérieur de la commune (trajets entre les habitations, les services, les commerces, les équipements et les lieux de loisirs et de tourisme) n'est pas évaluée dans le PLU.

Dans le bourg, la solution retenue par la commune pour réaliser le maillage en liaisons douces est de s'appuyer sur les aménagements prévus dans les OAP sectorielles. La commune n'a pas commenté la proposition contenue dans certaines observations de rendre piétonnes au moins une partie des rues actuelles du bourg. La commission suggère à la commune d'instruire ce sujet surtout dans le contexte où la concrétisation de certaines OAP n'est pas attendue dans le court, ni même le moyen terme.

En dehors du bourg, la commune ne montre, ni dans son projet de PLU, ni dans ses réponses aux observations du public, ni dans son retour vers La MRAe, que le réseau futur de cheminements doux sera « cohérent » à l'échelle communale. Les informations disponibles dans le projet sont inexistantes ou parcellaires. L'existant n'est pas montré ; l'objectif sur la durée de vie du PLU ne l'est pas non plus. Même si le sujet est aussi pris en charge à l'échelle du département et de GMVA, le niveau communal existe. L'analyse des besoins à ce niveau (déplacements de proximité et gestion des flux touristiques l'été) n'est pas présentée. Elle permettrait peut-être de hiérarchiser les aménagements à faire car, comme l'indique la commune, leur réalisation nécessite des financements importants qui peuvent être difficiles à trouver hors opérations d'aménagements d'ensemble ou pilotage extra-communal.

La continuité des itinéraires conditionne en grande partie leur sécurité. Ce sujet n'est pas abordé dans le projet. Au-delà, dans ses réponses aux observations, la commune paraît considérer que le sujet de la sécurisation des déplacements est « hors sujet par rapport à la présente enquête publique ». Il n'en reste pas moins que c'est un but pertinent affiché explicitement par le PADD dans l'objectif 5 de l'axe 1 : « Sécuriser les déplacements sur le territoire et développer les mobilités douces ». De cette sécurisation dépend en effet l'accroissement de l'utilisation des mobilités douces par toutes les catégories d'usagers.

Le trafic routier est très peu évoqué dans le projet de PLU. L'urbanisation en extension, majoritaire dans le court et moyen terme, conduira, comme l'indique la MRAe, à une augmentation du trafic routier en particulier des déplacements domicile-travail pendulaires. L'impact environnemental n'en est pas évalué. La commune indique que le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de GMVA « est relativement obsolète puisqu'ancien ». GMVA estime toutefois que le projet de PLU est compatible avec ce PDU.

En conclusion, la commission estime que l'atteinte par la commune de l'objectif 5 de l'axe 1 du PADD (Sécuriser les déplacements sur le territoire et développer les mobilités douces) est décliné dans le projet en un nombre significatif de mesures (emplacements réservés dédiés pour les liaisons douces, obligations inscrites dans les OAP sectorielles, choix d'urbanisation de la commune favorisant l'usage des transports en commun, perspectives de multimodalités, optimisation des stationnements, etc.). Elle suggère toutefois à la commune d'instruire la proposition du public de rendre piétonnes certaines rues du centre bourg et elle recommande qu'un schéma de maillage des liaisons douces (et particulièrement du réseau cyclable), soit réalisé sur la base d'une étude de besoins et en prenant en compte la continuité et les autres mesures nécessaires à leur sécurisation.

3 - 8. ACTIVITES ECONOMIQUES, ZONES UI, COMMERCE, AGRICULTURE, CONCHYLICULTURE, GOLF, CAMPINGS, TOURISME...

- **Les observations recueillies au cours de l'enquête**

Pour ces zonages et activités professionnelles, les éléments de synthèse sont classés par activité avec les références des observations suivies des éléments correspondants.

- **Camping et tourisme :**

Une attention particulière est à porter sur le camping. En effet, plusieurs observations d'oppositions, en plus de celles citées ci-après, ont été relevées, notamment des riverains des parcelles ZC130, 131 et 132. Elles sont classées dans d'autres thématiques comme les thématiques « enjeux environnementaux » et/ou « EBC » ...

2R01, 2R21 : opposition à l'extension du camping sur les parcelles ZC130, 131 et 132, demande plutôt un classement en EBC de ce secteur ;

RD43, 2R12 : sur ces 3 parcelles qui jouxtent le camping existant (classées en zone UBb et déjà partiellement couvertes par un EBC), souhait de conserver la maison existante, de construire 30

hébergements touristiques ainsi qu'un bâtiment principal devant accueillir la réception, la salle de petit-déjeuner, un spa ainsi qu'une piscine ;

1R02 : demande un changement de destination de résidence (château de Kergonano) ;

RD92 : attire l'attention sur le règlement écrit de la zone UI et la limitation du nombre de résidences mobiles de loisirs au sein des terrains de camping existants - demande la suppression de la limitation du nombre de résidences mobiles de loisirs au sein des terrains de camping aménagés et demande de plus le changement de libellé de loge de gardien par logement de fonction.

- Agriculture :

RD09 : souhaite construire un bâtiment (abri de chevaux) sur la parcelle ZV135 ;

2R13 : Demande la modification de zonage des parcelles ZC26,24,27 et 402 et partiellement ZC468 de Up à Aa afin de conserver l'entité agricole ;

RD57, RD87, RD121 : demandent d'actualiser et d'approfondir les données de l'activité agricole - s'inquiètent sur le devenir des bâtiments à rénover de petite taille (crainte de les voir ciblés touristique au détriment du secteur agricole) – demandent un inventaire des prairies permanentes afin de les préserver – inquiétudes sur la biodiversité, la qualité de l'eau ou encore sur la séquestration du carbone ;

RD66 : Demande de classement en zone Aa et non Ab de la parcelle YB263 afin d'y permettre la construction des bâtiments d'élevage équin ;

3R1 : souhaite que sur la parcelle ZR606 la partie en zone agricole soit agrandie vers l'ouest derrière le bâtiment existant jusqu'à la limite cadastrale, afin de permettre l'agrandissement du bâtiment existant et la couverture de la fumière existante au sud ;

RD138 : mentionne que la Chambre d'agriculture du Morbihan ne semble pas très enthousiaste en ses conclusions (cf. avis de la chambre d'agriculture du Morbihan).

- Conchyliculture :

RD47 : demande d'évaluer les zonages Ac et Ao, en termes d'incidences sur la préservation des milieux naturels et des zones de nidification pour les oiseaux, y compris en soirée ;

2R42 : constate sur la pointe de Bois Bas, une incohérence de classement sur la parcelle ZO140 - demande que cette zone retrouve sa vocation initiale, destinée aux activités conchyliques, conformément à la demande de la CRC Bretagne Sud ;

RD118 : souligne l'importance de l'activité conchylicole à Baden et salue la volonté de la commune de favoriser le maintien et le développement de l'aquaculture (axe 2, objectif 3 du PADD) - insiste sur l'importance des dispositions propres à assurer la qualité des eaux conchyliques et sur la protection des espaces conchyliques par le maintien des espaces dédiés à l'activité sur des sites actifs ou en veille, identifiés par un zonage adapté (Ao, Ac) - formule des propositions d'adaptation du règlement graphique : classement en Ac des voies d'accès aux entreprises conchyliques, réduction de certaines zones Ao sans que la logique de ces réductions ne soit explicite au projet de PLU, suppression injustifiée de secteurs classés Ac, interstices entre les zones Ac et Ao. S'agissant du règlement écrit applicable aux espaces conchyliques, il propose aussi des reformulations pour le zonage Nds et les zones Ac et Ao.

- Commerces et services :

1R37, RD42, RD138, RD 139 : constate que le projet de PLU ne fait aucune référence à une étude approfondie sur les attentes et les besoins des habitants, lesquels sont largement focalisés sur l'animation et la nécessité de commerces en Centre Bourg : pas de projections sur les besoins à 10 ans - demande la réalisation d'une évaluation publique des besoins et potentialités à court et moyen terme devant aboutir à une vision partagée de ce qui fera du Centre Bourg un lieu d'animation et d'activité commerciale ;

RD58 : très bien pour les commerces, Rue des Frères Guenedal, mais plusieurs questions : quels commerces du fait de la proximité dissuasive de la grande surface ? Accessibilité compte tenu de très faible largeur des trottoirs, poussettes, PMR ? Rue piétonne idéale ;

2R18 : entrepreneur dans le domaine des services, souhaite la constructibilité pour son activité dans la parcelle ZB90.

- Zone Ui :

Plusieurs observations relatives à l'OAP22 (Nautiparc) sont reprises ici, orientées zonage Ui, avec des éléments complémentaires au volet « OAP ».

1R32 : demande la suppression de la mention Zone humide pour une parcelle communale construite en **Uia** ;

RD44, RD70 : demande de fixer un seuil minimal de densité de surface de plancher par hectare afin de garantir une certaine optimisation du foncier à vocation économique au sein de la future zone de Nautiparc ;

RD103 : s'oppose à l'extension de la zone Nautiparc, l'artificialisation des sols notamment l'aire de camping-car des Iles, à Bois Bourgerel ou encore le STECAL mis en place autour du château de Kergonano ;

RD126 : Interroge sur Nautiparc 2 : comment justifier du bien-fondé de l'agrandissement d'une zone artisanale alors que la première n'est toujours pas en exploitation dans sa totalité. Est-il vraiment souhaitable d'artificialiser des terres cultivables à des fins économiques de court terme sans penser à un réel développement et à la préservation de notre environnement ? Les phases de travaux et les structures sans réflexion d'insertion paysagère, vont-elles dans le sens de la valorisation de l'entrée de notre commune ? Cette parcelle devrait être classée en zone A ou Na dans le nouveau PLU ;

RD110, RD123 : Contestent le zonage Uip de la Pointe du Blaire.

Réponses de la Commune :

Camping et tourisme :

Concernant le camping de Mané Guernehué : La municipalité rappelle que le PADD (axe 2 objectif 1) ne concerne que les activités commerciales de proximité et d'artisanat, et non l'hébergement hôtelier et touristique. L'axe 2 objectif 2, qui traite lui de l'hébergement touristique, prévoit expressément d'"Assurer le maintien des équipements et structures d'accueil et d'hébergement touristiques existants et leur offrir des possibilités d'évolution sur site (dans le respect des dispositions de la « loi littoral », les limites de la capacité d'accueil du territoire et en veillant à limiter l'artificialisation)." Le PLU ne commet pas d'erreur de classement en zonant en Na les parcelles ZC130, 131, et 132, car celles-ci ne font pas partie du site du camping mais sont en extension et impliquent une artificialisation nouvelle. En outre, le projet implique d'augmenter la capacité touristique, par diversification, ce qui ne concourt pas à une évolution n'augmentant pas la pression sur la capacité d'accueil du territoire. Le choix porté par la commune est de ne prévoir l'extension d'aucun des deux campings. Rappelons que leur extension serait regardée comme une consommation foncière entrant en concurrence avec une autre afin de respecter les obligations de réduction établies par la loi Climat et Résilience, ce qui obèrerait les possibilités pour la commune de réaliser l'opération d'aménagement projetée à l'Est du bourg et destinée à accueillir de manière dominante de l'habitat permanent, une part significative de logements sociaux, et un équipement public structurant et nécessaire pour répondre aux besoins de la population permanente badennoise. Enfin, la carte du PADD axe 3 identifie bien l'emprise concernée comme un espace à dominante naturelle. Le zonage est donc bien cohérent avec le PADD.

1R02 : La commune s'engage à abandonner le STECAL de Kergonano dès lors qu'Odalys se retire, et en conséquence à y déployer un zonage en Na de la zone, considérant que le secteur n'est ni une agglomération, ni un village, ni un SDU.

RD92 : La jurisprudence que cite à l'appui de sa déposition l'Union Bretonne de l'Hôtellerie de Plein Air (UBHPA) n'est pas applicable. Elle a déjà intenté un recours contre le PLU de Quiberon qui intègre le même dispositif au sein de ses zones N1a en limitant à 75% des emplacements destinés aux RML, et a perdu en première instance et en appel. Au travers de cette règle, l'objectif de la commune est de garder une diversité de modes d'accueil touristique en conservant des emplacements "tentes" dans les campings. La commune maintient en outre que seule une loge de gardien est nécessaire, et non un logement de fonction au sein des campings.

Agriculture :

RD09 : La commune mentionne qu'elle maintient le classement proposé.

2R13 : La commune est favorable au classement Aa à la demande du requérant.

RD057, 087 : La commune ne peut passer son temps à refaire des diagnostics sauf à allonger de manière inconsidérée la durée de révision du PLU. Le diagnostic agricole n'est pas un travail prospectif visant à envisager des installations, mais un outil de connaissance des pratiques et exploitations agricoles à un instant T sur le territoire communal. Le PLU a identifié des zones Aa, qui autorisent les nouvelles installations agricoles après accord du Préfet et avis de la CDNPS, en application de la loi Littoral. Il est mensonger d'indiquer que le SCOT ou la charte architecture et urbanisme demandent à limiter les changements de destination. Il est rappelé qu'ils sont interdits par la loi dans les espaces remarquables du littoral (zone Nds). Depuis longtemps, la Chambre d'Agriculture a favorisé les changements de destination. Pour preuve, dans son avis sur le projet de PLU, à aucun moment elle ne remet en cause ou conteste cette possibilité offerte par le PLU à une échelle mesurée (20 bâtiments uniquement). Le PLU n'est pas un plan de gestion et ce n'est pas son rôle de prévoir un plan de gestion des prairies permanentes.

RD066 : La parcelle bien qu'en frange, étant située hors des EPR, la Commune est favorable à la demande.

3R01 : L'emprise concernée est située en site Natura 2000 ZSC Golfe du Morbihan, et donc classée en raison en Nds, zonage inchangé par rapport au PLU en vigueur.

Conchyliculture :

RD47 : pas de réponse

2R42 : réponse de la commune : Il y a effectivement une erreur que la commune s'engage à rectifier en reclassant la parcelle en zone Ac.

RD118 : Voir prise en compte de l'avis du CRC dans le tableau d'analyse des avis des PPA

Commerces et services :

1R37, RD42, RD138, RD 139 : Une étude menée par le CAUE du Morbihan, commandée par la Commune, est en cours, mais non achevée à ce stade et donc non diffusable. Elle porte sur la requalification d'espaces publics et le développement de l'hyper-centre.

RD58 : Là encore, la question excède le rôle du PLU.

2R18 : La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.

Zone Ui

1R32 : Faute de contre-expertise et d'accord de la CLE du SAGE GMRE, la zone humide doit rester matérialisée au PLU dans la zone Uia.

RD44 et 70 : une obligation de densité minimale de 3 000m² de surface de plancher à l'hectare est imposée dans l'OAP n°22 relative à l'extension de Nautiparc, rubrique "programme de construction".

RD103 : La compétence développement économique relève de GMVA, qui porte ce projet d'extension de longue date et dont les travaux ont démarré (diagnostic archéologique réalisé). La commercialisation de Nautiparc 1 avance à bon pas, et l'intercommunalité anticipe dès lors les besoins en réalisant dès à présent Nautiparc 2. La commune s'engage à abandonner le STECAL de Kergonano dès lors qu'Odalys se retire, et en conséquence y déployer un zonage en Na de la zone car ce n'est ni une agglomération, ni un village, ni un SDU.

RD126 : Nautiparc relève de la compétence de GMVA.

RD110 et 123 : Il n'y a pas d'erreur dans la délimitation de cette zone Uip, au demeurant réduite par rapport à celle figurant au PLU en vigueur. Rien ne s'oppose à la définition d'une zone Uip sur le domaine public maritime.

- **Les remarques des PPA et instances consultées**
suivies des réponses de la Commune :

ARS : Baden est concernée dans son ensemble par le périmètre de protection des établissements conchylicoles et des gisements naturels coquilliers du Morbihan institué par le décret du 25 janvier 1945 (servitude AS2). Dans ce périmètre, tout dépôt et déversement solide ou liquide susceptible de nuire à la qualité hygiénique des produits conchylicoles est interdit. Il conviendra donc de s'assurer que les dispositifs d'assainissement individuel ne rejettent pas d'effluents dans le milieu hydraulique superficiel. Un programme de résorption des 10% d'installations non conformes devra être mis en œuvre.

L'extension du parc d'activité Nautiparc appellera une nécessaire vigilance en raison de sa proximité avec une zone urbanisée dans sa limite Nord-Ouest. Il s'agira de préserver les riverains de nuisances que pourraient occasionner les futures entreprises - que ces nuisances relèvent de la pollution sonore, olfactive, atmosphérique ou lumineuse.

[Pas de réponse de la Commune.](#)

Chambre d'agriculture : Le projet de PLU dans son économie générale présente des intentions fortes et volontaristes en faveur de l'agriculture sous la forme d'une faible consommation foncière. Cette évolution en matière d'urbanisation s'accompagne d'une protection accrue d'espace en lien avec l'eau, le trait de côte, des corridors écologiques ou encore du patrimoine. Si on peut comprendre les intentions initiales, l'inquiétude porte plus sur la perception des activités agricoles sur la commune remplacées peu à peu par des surfaces entretenues et des occupations d'espace de type «loisirs». Cette évolution indépendante du mode d'aménagement du territoire inquiète en termes de dynamique économique et de ses aménités positives. La Chambre d'Agriculture estime que ces raisons affaiblissent les objectifs du PADD pour l'agriculture, et indique émettre un avis favorable sans engouement. Elle souhaite, qu'au-delà du PLU, à l'échelle de l'agglomération, soit poursuivi le travail de gestion de l'eau en même temps que le confortement de l'agriculture, sans que l'un se fasse au détriment de l'autre.

[Pas de réponse de la Commune.](#)

CDPENAF : Avis défavorable règlement du STECAL AI qui autorise des constructions nouvelles.

[Le STECAL AI va être supprimé en conséquence du retrait du gestionnaire Odalys, et le règlement de cette zone est dès lors caduque.](#)

MRAE : Choix relatifs au développement économique ne sont pas assez justifiés.

L'extension de la zone d'activités est déjà en cours, car permise par le PLU en vigueur, sous maîtrise d'ouvrage de GMVA, d'où le peu de justification d'un projet déjà engagé et relevant de la compétence de GMVA.

CRC : Ajouter comme indicateur la qualité sanitaire des zones de production conchylicole.
Cet indicateur sera ajouté.

CCI : Regrette l'antériorité des données éco

La mise à jour de ces données ne présente pas d'enjeu pour la définition du projet. Aucune mise à jour ne sera réalisée.

CCI : Regrette l'identification des RDC commerciaux par la servitude au-delà de la centralité commerciale.

Le SCOT n'a pas identifié de centralité commerciale à Toulbroche ou encore à Port-Blanc, alors même que les commerces qui s'y trouvent rendent un service précieux aux habitants de ces noyaux. La commune souhaite donc les préserver.

CCI : Souhait d'accorder aux sites d'hébergement touristique une possibilité de se développer et de diversifier leurs activités dès lors que certains d'entre eux aient, à court terme, un projet de développement mesuré, qualitatif et suffisamment abouti à soumettre à autorisation d'urbanisme.

Voir réponse apportée dans le traitement des observations.

CCI : Permettre le développement des activités artisanales existantes en zone Ub

La menuiserie de Mane Er Groez est cernée par l'habitat. Si elle peut continuer à exercer sur site en l'absence de projet, la Commune considère préférable qu'elle se relocalise en zone d'activités si un projet de développement de l'activité voyait le jour.

CCI : Permettre l'évolution des activités isolées

La commune les a inventoriées. En fonction de leur localisation, elle a envisagé un STECAL lorsque cela était nécessaire, en lien avec les professionnels. Pour mémoire, le STECAL présentant un caractère exceptionnel il n'est pas mis en œuvre par défaut, mais uniquement lorsqu'un projet d'évolution à court terme est connu. Aucune évolution complémentaire n'est justifiée pour répondre à cette demande de la CCI.

Appréciations de la commission d'enquête pour l'ensemble du thème 3 – 8 : activités économiques, zones Ui, commerces, agriculture, conchyliculture, golf, campings, tourisme...

La commission d'enquête a pris connaissance des réponses apportées par la commune aux questions soulevées, qu'elles soient individuelles ou collectives ainsi que les réponses aux avis des PPA et instances consultées.

Volet camping et tourisme : la commission d'enquête acte le choix porté par la commune de ne prévoir l'extension d'aucun des deux campings, de son engagement à abandonner le STECAL de Kergonano dès lors qu'Odalys se retirera, et en conséquence à y déployer un zonage en Na de la zone, et enfin de limiter les emplacements destinés aux Résidences Mobiles de Loisirs dans les campings.

Volet agriculture : Les réponses de la commune apparaissent satisfaisantes concernant les observations des contributeurs. La commission d'enquête relève cependant l'inquiétude de la chambre d'agriculture.

en termes de dynamique économique et ses aménités positives. Cette dernière estime qu'il y a matière à affaiblissement des objectifs du PADD pour l'agriculture. A la lecture de son avis, la crainte de la chambre d'agriculture semble porter plutôt sur la perception des activités agricoles remplacées peu à peu par des surfaces entretenues et des occupations d'espace de type «loisirs». La commission ne comprend pas très bien cet avis car le PADD affiche clairement, en son axe 2, l'objectif de « Soutenir et valoriser les activités primaires et permettre le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux ». Il semble à la commission que cet objectif est correctement traduit dans le projet de PLU.

Volet conchyliculture : la commission prend acte de la rectification de l'erreur soulevée par le contributeur 2R42. Elle regrette l'absence de réponse pour l'observation RD047 *“Les zonages Ac et Ao, relatifs aux activités aquacoles, doivent être évalués en termes d'incidences sur la préservation des milieux naturels et des zones de nidification pour les oiseaux. Il est important de considérer les impacts potentiels de la diversification des activités annexes, notamment sur la présence des espèces en soirée (restauration, concert...)”*.

Pour les autres remarques de la CRC, qui avait émis un avis défavorable compte tenu de nombreuses demandes de rectification des zonages Ao et Ac et d'adaptation du règlement littéral de ces zones (voir plus haut en parties 3 – 4 et 3 – 5), la commission a déjà relevé que la Commune entendait y donner suite, s'agissant d'erreurs du bureau d'études.

La remarque de l'ARS pointant le risque associé à la non-conformité de certains assainissements individuels n'a pas reçu de réponse, alors que c'est un enjeu de santé publique en plus de celui de la préservation de la qualité des eaux vital pour la profession conchylicole. La commission ne peut qu'encourager la Commune à s'en préoccuper, même si cela relève d'une compétence communautaire, d'autant plus qu'elle a annoncé vouloir ajouter, dans le cadre du projet du PLU, un indicateur de la qualité sanitaire des zones de production conchylicole.

Volet commerce et services : La commission prend acte des réponses aux observations individuelles. Concernant l'avis de la CCI, plusieurs remarques ont reçu réponse de la Commune, et n'appellent pas de commentaires particuliers de la commission.

La commission a bien noté que la Commune affiche dans son PADD un objectif de maintien et de développement des activités commerciales et artisanales. A ce titre, elle a notamment repéré au règlement graphique un « secteur de centralité et diversité commerciale » pour pouvoir éviter les implantations commerciales nouvelles à Toulbroche ou au sein de la zone de Nautiparc. Cette disposition est effectivement de nature à renforcer l'attractivité de la centralité et apparaît tout à fait opportune. Par ailleurs, la commune a également souhaité instaurer une servitude de linéaire commercial qui interdit les changements de destination en logement des rez-de-chaussée commerciaux des bâtiments concernés le long des rues ciblées dans le bourg, à Toulbroche et à Port-Blanc. A la CCI qui a regretté l'identification de ces rez-de-chaussée au-delà de la seule centralité commerciale du bourg, la Commune a répondu vouloir préserver aussi à Toulbroche et Port-Blanc les commerces qui s'y trouvent et qui rendent un service précieux aux habitants de ces noyaux. Cette position paraît à la commission tout à fait justifiée.

Zone Ui : La commission prend acte des réponses aux observations individuelles.

Concernant la zone Uic, la commission souscrit à la remarque de la CCI qui émet un point de vigilance sur le fait de faire seulement référence à la surface de plancher du bâtiment car celui-ci peut être divisé en locaux commerciaux.

S'agissant de la zone 1AU_i, le sujet a déjà été traité dans le cadre des OAP (OAP n°22). La commission retient que le projet d'aménagement de la zone de Nautiparc 2 est en fait déjà avancé et compatible avec les dispositions du SCoT.

En conclusion sur le thème des activités économiques au sens large (zones U_i, commerces, agriculture, conchyliculture, golf, campings, tourisme...), la commission souligne que le PADD consacre un axe entier (sur 3) à cette thématique puisqu'il prévoit de « mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales ». C'est donc clairement une des priorités du futur PLU, qui a fait l'objet de peu d'observations de la part du public au cours de l'enquête, et qui paraît à la commission avoir été correctement traduite dans les divers documents du projet.

3 - 9. GENERALITES SUR LE PROJET DE PLU : PADD, PREVISIONS DE POPULATIONS ET LOGEMENTS, LOGEMENT SOCIAL, PRISE EN COMPTE DU ZERO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN), DELIMITATION DES SECTEURS DEJA URBANISES (SDU), COMPATIBILITE AVEC LE SCOT, LA LOI LITTORAL... AU-DELA DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (DEJA ABORDES EN PARTIE 6 AU-DESSUS)

- **Les observations recueillies au cours de l'enquête**

Ce thème touche aux principes qui ont guidé l'élaboration du projet du PLU de Baden et qui apparaissent dans ses documents primordiaux (rapport de présentation, PADD). La traduction réglementaire effectuée dans les planches graphiques et le règlement littéral, ainsi que les OAP ayant par ailleurs déjà été évoquées dans les parties précédentes, il ne sera ici question que des autres généralités ressortant des observations, au-delà des enjeux environnementaux et de mobilité qui ont également déjà été passés en revue.

Le nombre d'occurrences en rapport avec ce thème « Généralités » peut être estimé à 41, sachant que les observations ne sont pas nécessairement simples à cerner sous cet angle. L'exhaustivité est donc toute relative. La commission d'enquête a retenu pour ce thème les observations ou parties d'observations ci-après : RD007, RD008, 1R12, RD021, RD025, 2R02, RD030, 1R26, 1R37, 1R38, RD044, RD043, RD040, RD041, RD042, 2R12, RD049, RD051, RD054, RD057, RD058, RD059, RD060, RD067, RD068, RD070, RD085, RD087, RD095, RD096, RD099, RD103, RD113, 2R22, RD121, 2R36, 3R10, RD135, RD138, RD118, RD139.

Les sous-thèmes évoqués sont les suivants.

- PADD, prévisions de population et nombre de logements, urbanisation, densification, logements sociaux, compatibilité avec le SCoT...

1R12 s'oppose à l'urbanisation croissante de Baden (maintien des zones Na). Plusieurs contributeurs font part de leurs craintes de voir disparaître l'âme de Baden et le charme d'une commune rurale au bord de la mer. Ils estiment que l'urbanisation devrait être contenue (RD021), font part de leurs craintes quant à la densification du centre bourg (1R38, RD040, RD041, RD085, RD096, 2R22, RD058) et à la perte

du côté Village ou de l'identité badennoise (RD099), ou du calme d'il y a quelques années (3R10). RD085 insiste sur la prise en compte insuffisante du cadre de vie dans le projet (en 3^{ème} position après logement et économie dans le PADD).

D'autres considèrent que la densification reste inférieure aux normes du SCoT et devrait être renforcée pour réduire encore la consommation foncière (RD044, RD070, RD054, RD121 Baden Collectif)

RD021 estime que le développement de la commune devrait se limiter aux prescriptions du SCoT (35 logements par an dont 30% de sociaux ; 9 ha maxi pour 25 logements/ha et 28 lgts/ha en zone bâtie)

L'association ABD (1R37 et RD042) relève le même objectif de 350 logements imposé par le SCoT et demande que les objectifs OAP soient réduits à 350 logements neufs sans remettre en question les densités et avec obligation de 30% de logements sociaux (soit + de 100 lgts en 10 ans) considérant que ces « *objectifs sont gérables et en phase avec ceux de bien être à Baden* ». Elle craint que le projet de PLU amène Baden au « *statut de ville dortoir de Vannes ou Auray* » et vise par ses propositions relatives aux OAP (voir partie 6 - 3 précédente) à corriger « *ce manque majeur du projet* ».

RD049 et RD051 notent que le PLU risque d'encourager les émissions de GES notamment par l'augmentation du trafic et du nombre de logements, sans accompagner correctement la densification urbaine programmée.

Les prévisions de population et le nombre de logements que la commune souhaite voir construire dans les 10 ans sont aussi contestés par RD099 et RD103 (disproportionné, baisse démographique en cours, le besoin réel devrait être de 24 lgts/an). L'association AGM (RD138, RD139) note que des questions de logistique et organisationnelle (réseaux, services...) se posent au regard de ces prévisions et que les chiffres d'élèves scolarisés sont erronés. RD058 demande des précisions sur le calcul du taux d'augmentation de la population.

RD057, RD087, RD121 (Baden Collectif) signalent que les données sur l'agriculture sont anciennes et auraient mérité d'être actualisées et approfondies.

RD007 fait part de ses difficultés à se loger sur le territoire communal et souhaite une priorisation des logements au bénéfice des « *locaux* ».

Réponses de la Commune :

1R12 : La Commune maintient les zonages proposés au PLU arrêté.

RD021, RD040, 2R22, RD099 : Pas de réponse.

1R38, RD041 : La municipalité est sensible à la protection du patrimoine de Baden. C'est pourquoi elle a prévu une diversité de sous-secteurs au PLU, tant dans le bourg que dans les villages, permettant notamment de déployer des gradients de hauteur différents. C'est également dans cet esprit qu'elle a conçu l'OAP thématique patrimoniale qui apporte une véritable plus-value au PLU en matière d'évolution du bâti et de construction neuve respectueuse du bâti et de l'histoire.

RD044, RD054, RD070, RD121 : La densification résulte d'un équilibre à trouver à l'échelle du document. Ainsi, si certains secteurs présentent des densités plus faibles, en raison de leur contexte pavillonnaire, de leur présence en espaces remarquables du littoral, d'enjeux patrimoniaux ou écologiques, une compensation est effectuée par d'autres secteurs présentant une obligation de densité plus forte que celle prévue au SCOT. En outre, rappelons que la densité de 35 logements/ha n'est prévue par le SCOT qu'en extension, la densité à atteindre dans les enveloppes urbaines étant plus faible et issue de la charte du PNR.

1R37, RD042 : L'analyse du potentiel foncier a été réalisée de manière exhaustive et a identifié la totalité du potentiel foncier en densification dans la durée du PLU, y compris hors OAP (voir réponse à la question de la commission d'enquête). Par conséquent, la Commune ne saurait réduire la production attendue de logements en secteurs d'OAP, sous peine de ne pas œuvrer pour la mixité sociale et intergénérationnelle. Baden a déjà les caractéristiques d'une ville périurbaine, l'essentiel des actifs travaillant en dehors de la Commune. Le projet de PLU apporte une réponse équilibrée en matière de

développement, en confortant la zone d'activité, protégeant l'outil agricole et ostréicole, protégeant les richesses naturelles du territoire à l'origine de la fréquentation touristique de la commune.

RD049, RD051, RD085, RD096, 3R10, RD138, RD139 : pas de réponse spécifique sur l'aspect évoqué.

RD103 : Dans sa démonstration, le pétitionnaire ne tient compte ni du desserrement des ménages, ni de la conversion de résidences principales en résidences secondaires à l'occasion de ventes, ni de l'objectif de la commune de ralentir le vieillissement de la population et d'encourager non seulement la mixité sociale, mais également la mixité fonctionnelle.

RD058 : Le desserrement des ménages a été intégré dans le cadre des scénarios prospectifs d'évolution de la population. Baden est déjà une commune périurbaine, et ce n'est pas le PLU qui va modifier son statut. Identité du bourg : n'appelle pas de réponse, les OAP thématiques et sectorielles visent à atteindre cet objectif.

RD057, RD087 : La commune ne peut passer son temps à refaire des diagnostics sauf à allonger de manière inconsidérée la durée de révision du PLU. Le diagnostic agricole n'est pas un travail prospectif visant à envisager des installations, mais un outil de connaissance des pratiques et exploitations agricoles à un instant T sur le territoire communal. Le PLU a identifié des zones Aa, qui autorisent les nouvelles installations agricoles après accord du Préfet et avis de la CDNPS, en application de la loi Littoral. Il est mensonger d'indiquer que le SCOT ou la charte architecture et urbanisme demandent à limiter les changements de destination. Il est rappelé qu'ils sont interdits par la loi dans les espaces remarquables du littoral (zone Nds). Depuis longtemps, la Chambre d'Agriculture a favorisé les changements de destination. Pour preuve, dans son avis sur le projet de PLU, à aucun moment elle ne remet en cause ou conteste cette possibilité offerte par le PLU à une échelle mesurée (20 bâtiments uniquement).

RD007 : La Commune tient compte de cette observation. Elle agit en faveur du logement des Badennois notamment au travers du bail réel solidaire.

- Prise en compte du ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

Le collectif CAMM (RD008, RD025, RD030) fait référence à l'enjeu de non artificialisation des sols et à un « *développement immobilier mal anticipé* » au travers de son observation plus largement consacrée aux corridors écologiques.

RD085 (relayé par RD096) fait remarquer que *la question de la consommation d'espace n'arrive qu'en toute fin du PADD et qu'au regard de la loi ZAN, le projet de PLU paraît largement insuffisant avec une consommation d'espace de 11 ha. Il estime qu'avec un objectif de 45 lgts sur 10 ans et des densités affichées de 35 à 45 lgts/ha, cela supposerait une artificialisation d'un hectare seulement, voire moins compte tenu de la densification des parcelles déjà construites.*

RD095 insiste sur l'importance de la démarche ZAN et l'obligation de réduction de 50% de la consommation d'espaces d'ici 2030.

RD135 demande si la proposition de classer en A et N des terrains bâtis actuellement en U a une incidence sur le calcul de l'artificialisation des sols et les objectifs portés par la loi dite « Climat et résilience » ?

L'association AGM (RD138, RD139) indique que le projet apparaît un peu plus compatible que le précédent avec les recommandations du SCoT et autres documents et s'interroge pour savoir si le projet tient compte du ZAN ? Elle demande comment sera compensée l'artificialisation de sols entraînée par les nouvelles constructions.

Réponses de la Commune :

RD008, RD025, RD030, RD085, RD096 : pas de réponse sur l'aspect évoqué ici.

RD095 : pas de réponse.

RD135 : le classement en A ou N de parcelles bâties et actuellement zonées en U n'a pas d'incidence directe sur l'application de la loi Climat et Résilience, mais une incidence indirecte. Pas d'incidence directe dans la mesure où la loi s'intéresse à la consommation d'ENAF (espaces Naturels Agricoles et Forestiers, et que ceux-ci ne sont pas définis par leur zonage mais par l'occupation réelle de la parcelle. Mais une incidence indirecte dans la mesure où classer en A ou N ces ensembles permet de garantir l'absence de constructions nouvelles sur des parcelles en situation de dents creuses, et donc de consommation foncière nouvelle dans ces espaces. Pour mémoire, le fait de classer en A ou N des noyaux qui étaient zonés en U dans le PLU en vigueur est lié à l'application de la Loi Littoral et sa jurisprudence, et non à la loi Climat et Résilience. En effet, en application de la loi Littoral, seuls les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, définis à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, peuvent être zonés en U au sein du PLU. Tous les autres noyaux doivent donc être zonés en A ou N.

RD138, RD139 : GMVA vient de lancer la révision de ses principaux documents quand dans le même temps la commune a prescrit sa révision depuis 2015. Le PLU s'inscrit largement dans le respect de la loi Climat et Résilience avec une réduction de sa consommation foncière bien supérieure à 50% par rapport à la décennie passée, excédant les exigences de la loi.

- Délimitation des zones urbanisées, ou à urbaniser, agglomérations, villages, et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), prise en compte des Lois Littoral et ELAN, ainsi que du SCoT...

2R02 estime que Le Liorho pourrait être rattaché au Guern pour être classé en SDU.

1R26 fait des propositions de zonage pour toutes les habitations existantes en zone N à Toulvern, en demandant notamment des classements en Na sans EBC au lieu de Nds.

RD059 réclame un zonage particulier pour les habitations historiquement implantées « en pastille » en zones agricoles (en U ou autre zonage qu'A octroyant des droits d'aménagement extérieur).

RD068 et 2R36 souhaitent que le hameau de Botconan reste en zone urbanisée.

RD060 réclame le reclassement du hameau de Ker Odette en U.

RD038 et RD113 demandent la modification du zonage Na prévu sur le secteur de la pointe du Blair au bénéfice d'un classement en U.

L'association « Les PLUmés du Morbihan » (RD067) estime que le PLU ne démontre pas qu'il a utilisé toute la capacité d'aménager et de construire existante. Analysant la qualification des secteurs anciennement en U et l'impact social, elle conclut en demandant *que soit réinterrogé le potentiel et la capacité d'aménager et de construire dans les villages et les hameaux, la délimitation des SDUs, les moyens et outils à mettre en œuvre pour faciliter l'utilisation des fonds de jardin, la division de grands terrains les changements de destination, la définition du classement en U (zonage A ou N illégal si potentiel agricole ou naturel de la parcelle exclu), l'impact social (gentrification en devenir, le SCoT (redéfinition des critères d'identification pour faciliter le comblement des dents creuses).*

A l'inverse 2R22 s'oppose à l'urbanisation du hameau de Keryonvarch et demande que la commune *repense sa politique de densification urbaine en la restreignant aux zones réellement urbanisées (centre bourg et une partie de Toulbroch).*

L'association AGM (RD138, RD139) fait part de sa vigilance quant aux exigences à vouloir modifier les zonages au Blair notamment.

Réponses de la Commune :

2R02, 1R26, RD138, RD139 : pas de réponse sur l'aspect évoqué ici.

RD059, RD060 : La Commune maintient le zonage proposé au PLU arrêté.

RD068, 2R36 : Avis défavorable, le hameau de Botconan n'étant pas identifié comme village.

RD038, RD113 : La Pointe du Blair ne constitue ni une agglomération, ni un village et encore moins un secteur déjà urbanisé (puisque situé en totalité en espaces proches du rivage). La pointe constitue un espace remarquable du littoral, en site inscrit du golfe, et c'est uniquement au regard du caractère antérieur à la loi Littoral de ce lotissement boisé qu'il est classé en Na et non Nds (espaces remarquables du littoral).

RD067 : Le potentiel de densification des villages et SDU a été identifié dans le cadre de l'analyse du potentiel foncier, et les secteurs de grande taille ont été couverts par des OAP. La commune n'a donc nullement "cédé à la tentation" de consommer du foncier mais bien privilégié la densification. Contrairement à l'affirmation de l'association, la loi prévoit que le SCOT identifie les SDU et que le PLU les délimite. Le PLU ne peut délimiter des SDU non identifiés par le SCOT. En outre, ces SDU ne peuvent permettre de constructions ayant pour conséquence d'étendre le périmètre bâti (loi ELAN). Le règlement facilite la mobilisation des fonds de jardins et dents creuses au travers des OAP et du règlement littoral. Enfin seuls peuvent figurer en U des zones identifiées comme agglomérations, villages ou SDU. En application de la loi Littoral et de sa jurisprudence, les autres noyaux relèvent bien des zones A ou N.

2R22 : pas de réponse.

- Autres axes du PADD :

RD043 fait valoir que la diversification envisagée des activités du camping sur les parcelles proches entre tout à fait dans le cadre du PADD (axe 2, objectif 2) et qu'il s'inscrit dans un contexte urbanisé (idem pour 2R12).

Le Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud (RD118) salue la volonté de la commune affirmée au PADD de favoriser le maintien et le développement de l'aquaculture (axe 2, objectif 3).

Réponses de la Commune :

RD043, 2R12 : Me LAPRAND détourne le PADD en en faisant une lecture erronée. L'axe 2 objectif 1 ne concerne que les activités commerciales de proximité et d'artisanat, et non l'hébergement hôtelier et touristique. L'axe 2 objectif 2, qui traite lui de l'hébergement touristique, prévoit expressément d "Assurer le maintien des équipements et structures d'accueil et d'hébergement touristiques existants et leur offrir des possibilités d'évolution sur site (dans le respect des dispositions de la « loi littoral », les limites de la capacité d'accueil du territoire et en veillant à limiter l'artificialisation)." Le PLU ne commet pas d'erreur de classement en zonant en Na les parcelles ZC130, 131, et 132, car celles-ci ne font pas partie du site du camping mais sont en extension et impliquent une artificialisation nouvelle. En outre, le projet implique d'augmenter la capacité touristique, par diversification, ce qui ne concourt pas à une évolution n'augmentant pas la pression sur la capacité d'accueil du territoire. Le choix porté par la commune est de ne prévoir l'extension d'aucun des deux campings. Rappelons que leur extension serait regardée comme une consommation foncière entrant en concurrence avec une autre afin de respecter les obligations de réduction établies par la loi Climat et Résilience, ce qui obérerait les possibilités pour la commune de réaliser l'opération d'aménagement projetée à l'Est du bourg et destinée à accueillir de manière dominante de l'habitat permanent, une part significative de logements sociaux, et un équipement public structurant et nécessaire pour répondre aux besoins de la population permanence badennoise.

Enfin, la carte du PADD axe 3 identifie bien l'emprise concernée comme un espace à dominante naturelle. Le zonage est donc bien cohérent avec le PADD.

RD118 : pas de réponse sur l'aspect évoqué.

- **Les remarques des PPA et instances consultées**

- CCI : retient l'axe 2 du PADD et souscrit à la volonté d'assurer le maintien et le développement des activités existantes, de permettre le développement de Nautiparc, de faciliter l'accueil de nouvelles entreprises et la diversification des activités économiques. Note qu'il revient au PLU de délimiter le périmètre de centralité et celui du SIP en respectant les critères définis par le SCoT.

- PNR : Le PADD retranscrit bien l'ensemble des enjeux liés à sa situation géographique littorale et à son évolution démographique. La charte du PNR a été prise en compte.

- GMVA : Le projet proposé intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires et sont compatibles avec ces dernières traduites notamment dans le SCoT, le DAAC, le PLH et le PDU.

- Chambre d'agriculture : rappelle l'affichage dans l'axe 2 du PADD de l'objectif pour « l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux ».

Elle souligne que le contexte des révisions attendues du SRADDET et du SCoT en prévision de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ne lui permet pas d'apprécier les objectifs du PLU en matière de consommation foncière. Elle estime qu'il convient de rajouter les aménagements sur espaces réservés pour environ 3,5 ha aux 11ha de consommation foncière prévue par le projet.

Elle s'inquiète sur la perception des activités agricoles sur la commune remplacées peu à peu par des surfaces entretenues et des occupations d'espace de type « loisirs », et note la protection accrue d'espace en lien avec l'eau, le trait de côte, des corridors écologiques ou du patrimoine... et estime que ces raisons affaiblissent les objectifs du PADD pour l'agriculture.

- MRAe : Les choix de développement de la commune ne sont pas suffisamment justifiés (hypothèse de croissance démographique, besoins en logements, choix des sites d'extension de l'urbanisation, opportunité d'extension de la zone d'activité NAUTIPARC). La MRAe estime que les densités seraient à revoir à la hausse et les zones consommées par l'urbanisation à prioriser. Pour elle, la compatibilité avec le SCoT n'est pas assurée sur le volet de la consommation foncière.

Elle demande aussi une analyse prospective robuste et des précisions sur les conditions d'atteinte des objectifs (croissance démographique et développement de l'habitat). La commune n'évoque pas de politique destinée à maîtriser le développement des résidences secondaires

- CRC : salue à titre liminaire la volonté de la commune de favoriser le maintien et le développement de l'aquaculture (axe2, objectif 3 du PADD).

Réponses de la Commune :

- MRAe : l'analyse Habitat a été réalisée de manière importante. Elle est présente en pages 200 à 228 du rapport de présentation. Elle justifie bien le scénario retenu et identifie les scénarios écartés. Pour rappel, seul le logement social (en location ou accession aidée) peut être durablement une résidence principale. En dehors, la Commune n'a pas de prise sur le marché à la revente. Pour mémoire, elle a majoré la taxe d'habitation sur les résidences secondaires à 60%.

La densité est un équilibre à atteindre entre secteurs en densification et secteurs en extension. Les densités varient selon le contexte urbain ou paysager, la sensibilité environnementale, des modalités spécifiques de la loi Littoral (densification limitée en espaces proches du rivage). Au global, ces densités permettent d'atteindre les objectifs du SCOT. Pour preuve, l'avis favorable de GMVA.

- Autres instances : pas de réponses sur les aspects évoqués au-dessus.

- **Questions complémentaires de la commission d'enquête**

- ✓ **Actualisation des chiffres population**

Les données relatives aux chiffres de population apparaissent relativement anciennes dans le Rapport de présentation. Un ou des nouveaux recensements sont intervenus depuis. Pouvez-vous présenter les chiffres les plus récents et préciser s'ils sont bien en rapport avec la trajectoire de 1% retenue ?

Quelle est la projection démographique sur la période du PLU, avez-vous établi des hypothèses par tranches d'âge (issus de Baden ou non, retraités venant de l'extérieur ou d'origine badennoise) ? La typologie de logements prévus a-t-elle pris en compte ces hypothèses par âges ?

Si les données relatives à la population apparaissent relativement anciennes, c'est parce que la révision du PLU a été initiée en 2015 sous la municipalité précédente avec une autre équipe de bureaux d'études. En 2021, la municipalité nouvellement élue a relancé le PLU avec un nouveau groupement de bureaux d'études dont la mission consistait à reprendre le projet pour l'amender au regard des objectifs de la nouvelle équipe municipale, en intégrant les corrections demandées et avis émis lors de la première consultation de PPA. Aussi, le choix pragmatique a été fait de ne pas remettre à jour la totalité du diagnostic socio-économique, mais uniquement les données pouvant impacter de manière substantielle le projet et les besoins dans le cadre du PLU. Cette mise à jour est présente en pages 196 à 200 du rapport de présentation. Elle s'appuie sur les données INSEE pour 2018.

Depuis, les données 2020 ont été publiées au cours de l'été 2023. Par définition, elles n'ont pas servi de support pour fonder le projet de PLU, arrêté avant. Ce recensement insee met en avant pour 2020 une population de 4 418 habitants, contre 4 362 habitants pour 2018, soit une croissance sur la période de 0,62% par an. Mais ces données sont antérieures au covid qui a accéléré la croissance de population, la production de logements et la conversion de résidences secondaires en résidences principales de manière spectaculaire. S'agissant du dernier recensement, nous ne disposons à ce stade que du comptage des bulletins, sans aucun traitement statistique.

Enfin, les hypothèses ne distinguent pas la provenance des nouveaux habitants, même si la croissance externe (origine migratoire) primera sur le solde naturel (différence entre les décès et les naissances). En effet, le vieillissement rapide de la population implique une augmentation du taux de décès qui ne sera pas compensée par le taux de natalité. Dans son projet de PLU, la commune prévoit la diversification de son parc de logements, et notamment plus de collectif, plus de petits logements, pour répondre à la fois à l'attente de jeunes couples pour se loger sur le territoire communal, mais aussi afin de proposer des possibilités aux seniors de la commune de quitter leur logement (pavillon individuel) devenu trop grand pour occuper un petit appartement bien placé dans la centralité, les logements libérés pouvant alors être mobilisés au bénéfice des couples avec enfants ou en âge d'en avoir, ce qui permettra de proposer un parcours résidentiel complet sur la commune. Nous rappelons que la commune compte aussi une résidence senior livrée récemment.

- ✓ **Logement social**

Quel est le taux exact de logement social sur la commune ? La commune remplit-elle ses obligations en la matière (SCoT, PLH) ? Quelle est la situation escomptée à l'issue des 10 ans d'application du futur PLU (taux logement social, nombre total) ?

Le taux actuel est : 11,2% de logements sociaux en 2022. La commune respecte le Programme Local de l'Habitat, qui est une forme de solidarité entre toutes les communes de l'agglomération en matière de production de logements sociaux.

La Commune utilise son PLU afin de faciliter la production de logements sociaux. En effet, le règlement impose qu'en zones U et AU, toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 5

logements et plus ou au moins 400m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 30% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagement, ou 30% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux et assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les secteurs couverts par des OAP sectorielles, ce pourcentage sera à respecter pour chaque opération, applicable par tranches lorsqu'elles existent, ou à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Ces obligations s'entendent en terme de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface de plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi-collectifs, ou de permis groupés. (Extrait des dispositions générales du règlement littéral, page 28).

Il est difficile de quantifier le nombre final de logements sociaux qui seront réalisés en application du PLU, ou de déduire le taux final de logements sociaux, dans la mesure où la commune n'a pas la maîtrise foncière de tous les secteurs d'OAP, et ne maîtrise donc pas leur calendrier de réalisation. De même, si la commune a estimé la production de logements en densification (dents creuses, fonds de jardins), cela reste un exercice prospectif dont elle ne maîtrise pas le calendrier de mise en œuvre.

Ce qui est certain, c'est que la zone 1AUa permet d'envisager a minima la production de 30 à 40 logements sociaux. La production pourrait même y être plus importante en terme de nombre, le dispositif retenu permettant de répartir la surface de plancher à affecter aux logements sociaux selon les besoins réels (et ainsi pouvoir faire plus de petits logements sociaux, de type T2 et T3 plutôt que moins de logements sociaux mais plus grands). De même, certains secteurs de renouvellement urbain (Nord de la place de l'église, secteur du Tumulus) sont largement sous maîtrise publique et permettent également d'envisager une production significative et rapide de logements locatifs sociaux. Enfin, la commune engage également des opérations en 100% social lorsque l'occasion se présente : à titre d'illustration, l'opération sur le secteur du presbytère.

Néanmoins, et comme nous l'indiquons en préambule, l'estimation du taux final de logements sociaux est difficile, dépendant de plusieurs paramètres, dont la production totale de résidences principales sur la période. Ainsi, post covid un nombre significatif de résidences secondaires ont été converties en résidences principales à Baden, ce qui a contribué à dégrader le taux de logements sociaux. De même, la production rapide d'opérations de petite taille (souvent un seul logement) par division et construction sur fond de jardin, échappant à l'obligation de production de logements sociaux, a également dégradé le taux de logements sociaux. Ainsi, depuis 2019 le taux de logements sociaux s'est dégradé alors même que le parc total de logements sociaux a progressé en nombre.

✓ **Vacance des logements**

Le rapport de présentation fait état d'un doublement du taux de vacance des logements, entre 2007 et 2012 (de 75 à 150), puis indique que ce taux serait proche de zéro aujourd'hui (en 2018). Pouvez-vous actualiser ces données et expliquer ces variations ?

Le chiffre 2020 issu de l'INSEE relevait 189 logements vacants, soit 6% du parc. Si nous n'avons pas de données plus récentes en provenance de l'INSEE, deux autres sources de données permettent d'estimer le taux actuel :

- la DGFIP identifie en 2022 14 appartements pour 45 maisons vacantes, soit un total de 59 logements vacants uniquement, quand dans le même temps le parc de Résidences Principales a progressé, permettant d'envisager un taux de logements vacants inférieur à 1,9%.
- Une autre source de donnée est le fichier Majic du cadastre, qui identifie en 2022 4,4% en vacance globale dont 1,9% de vacance structurelle (de long terme).

Si les deux sources divergent en termes de taux global, elles laissent toutes deux apparaître un taux inférieur à 4,4%, et une moyenne à 3,15% de logements vacants. Quoi qu'il en soit, ce taux inférieur à 4,4% est le reflet d'un marché immobilier tendu, dans lequel il y a plus de demande que d'offre, impliquant un report par défaut sur des logements pouvant être inadaptes à la demande.

✓ Résidences secondaires

La proportion des résidences secondaires est-elle appelée à augmenter compte tenu du nombre de logements prévus à échéance du PLU ? Quel est aujourd'hui le nombre exact de résidences secondaires à Baden ? Quels sont les objectifs de la commune en la matière ?

Selon le ministère de l'intérieur, source utilisée pour le calcul de la Dotation Globale de Fonctionnement, la commune compte 871 résidences secondaires en 2023, contre 856 en 2022, et 797 en 2020. A titre de comparaison, l'INSEE a comptabilisé 884 résidences secondaires au titre de l'année 2020.

La proportion de résidences secondaires est appelée à se maintenir. Si aucune commune n'a de prise sur le marché de la revente, et la transformation de résidences principales en résidences secondaires, l'objectif de Baden est d'éviter la progression de celles-ci. Pour se faire, la Commune mobilise deux outils à sa disposition :

- le logement social locatif et le bail réel solidaire dans les opérations afin d'orienter la production neuve vers le logement social, par essence résidence principale
- la taxe d'habitation majorée à 60% sur les résidences secondaires depuis une délibération adoptée par le Conseil municipal en septembre 2023. Si cette taxe n'aura probablement pas pour effet de pousser des propriétaires à convertir des résidences secondaires en résidences principales, elle véhicule néanmoins un message fort de la collectivité, et crée une source de revenu complémentaire à reverser au bénéfice du financement du logement social pour la Commune.

✓ Étalement dans le temps de la production de logements

Le projet de PLU présente un programme de production de 450 logements sur 10 ans qui s'appuie sur plusieurs composantes :

- le renouvellement urbain : le rapport de présentation évalue son potentiel pour la durée du PLU à 283 logements sur le court terme et 66 sur le moyen terme (p. 228),
- les changements de destination estimés à une douzaine sur les 10 ans (p. 228)
- le reste en extension, estimé dans le projet à 105 logements toujours sur 10 ans (p. 228).

Le SCoT approuvé en 2020 indique pour Baden (DOO, p.14) une production prévue de 35 logements par an. Toutefois GMVA dans son avis indique que les 45 logements/an inscrits au projet de PLU restent compatibles avec le SCoT. Ce décalage important entre le prévu SCoT et le programmé dans le projet PLU ainsi que les chiffres de production évoqués ci-dessus conduisent à s'interroger sur la répartition dans le temps de la production des logements. Serait-il possible :

- de disposer de précisions sur ce que la commune entend par court terme et moyen terme,
- d'avoir un tableau donnant, pour chaque OAP, le nombre de logements prévus (ou une fourchette) et l'échéancier prévisible de leur production,
- de savoir pour combien de logements est prise en compte la production "spontanée" de logements par division de parcelles ou comblement de dents creuses ?

Tout d'abord, si le PLH et le SCOT assignent à Baden un objectif de production de 35 logements par an, la Commune a fait le choix de retenir un scénario de croissance prévoyant la production de 45 logements par an sur 10 ans, au lieu de 35. Pour mémoire le SCOT le permet, sous réserve de ne pas modifier l'armature urbaine ni consommer plus de surfaces que le SCoT n'en a alloué au maximum à la commune

(DOO du SCOT, pages 13 et 14). La Commune a retenu cet objectif à la hausse afin de pouvoir réaliser des opérations sous maîtrise publique (extension Est, renouvellement urbain du Tumulus) permettant de proposer des solutions face au vieillissement rapide de la population et au desserrement des ménages. Ce niveau de production à 45 logements par an permet à la commune de rester en dessous de la production prévue par le SCOT pour Ploeren (60 par an), mais aussi pour Arradon (50 par an). Baden conserve bien ainsi sa position dans l'armature urbaine du territoire du SCOT. C'est pourquoi GMVA considère que le projet communal est bien compatible avec le SCOT.

Les logements à court terme sont ceux qui sont envisagés à 5ans, ceux à moyen terme entre 5 et 15 ans, et ceux de long terme au-delà de la durée du PLU (à plus de 10 ans). Il s'agit là encore d'un exercice prospectif réalisé à l'occasion de 5 séances de travail du comité PLU au regard de la dureté foncière de chaque secteur. Ainsi plus la dureté foncière est faible, plus le potentiel est identifié à court terme, plus la dureté est forte et plus le potentiel est identifié à long terme. Les critères de dureté sont les suivants : viabilisation effective ou non, accès disponible ou parcelle enclavée, nombre de parcelles et nombre de propriétaires concernés par un secteur, âge des propriétaires. Ainsi, se sont des critères factuels qui ont conduit à identifier la dureté. Ces 5 séances de travail ont ainsi permis d'identifier les secteurs justifiant de l'instauration d'OAP afin d'éviter une sous-densification, ou de garantir le désenclavement de parcelles notamment.

Ce travail est présenté pages 222 à 228 du rapport de présentation et fait apparaître un potentiel de production de :

- 283 logements à court terme (retenus en totalité dans ce PLU)
- 132 logements à moyen terme (retenus pour moitié dans ce PLU)
- 148 logements à long terme (écartés)

Ainsi le potentiel total en densification et renouvellement urbain retenu au PLU est de 349 logements sur cette base.

Hors OAP, la commune a estimé le potentiel spontané à 194 logements à court terme et 98 à moyen terme (faisant partie des 132 logements dont la moitié est retenue au PLU).

Pour connaître le nombre de logements prévisibles par OAP, il faut affecter la densité à la surface de chaque secteur, ce qui donne le résultat suivant :

OAP	Echéance théorique	Surface (ha)	Densité (en lgts/ha)	Estimation logements
1	Moyen terme	0,24	40 à 50	10 à 12
2	Moyen terme	0,29	30 à 40	9 à 12
3	Moyen terme	0,30	40 en tranche 1 et 20 en tranche 2	9
4	Moyen terme	0,85	30	25
5	Moyen terme	0,26	28	7
6	Long terme	1,57	35	55
7	Moyen terme	0,54	28	15
8		0,31	Commerce	0 (commerce)
9	Court terme	0,29	20	6
10	Court terme	0,67	30	20
11	Court terme	0,89	30 à 35	27 à 31
12	Court terme	0,22	25	5
13	Court terme	0,32	25	8
14	Moyen terme	0,24	12	3

15	Moyen terme	0,48	15	7
16	Long terme	0,33	18	6
17	Moyen terme	0,59	20	12
18	Court terme	1,11	20	22
19	Moyen terme	0,31	20	6
20	Court terme	0,24	15 à 25	3 à 6
21	Court et moyen terme (réalisation par tranches)	3ha pour habitat	35 à 45	105 à 135
			TOTAL	360

En revanche, il n'est absolument pas possible de donner un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, l'essentiel de ces secteurs étant sous maîtrise privée et en zone U, mais uniquement l'échéance liée à la dureté foncière dans l'analyse du potentiel foncier. Ce qui est certain, c'est que le secteur d'OAP21 en extension (zone 1AUa) conditionne la possibilité de réaliser du renouvellement sur le secteur du Tumulus (OAP n°6), et que la Commune souhaite en conséquence engager cette opération dans les meilleurs délais. Dans la mesure où un seul secteur d'extension est prévu au PLU pour de l'habitat, la Commune ne peut mettre en œuvre d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, les zones U couvertes par des OAP étant par essence déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Modification du SRADDET et territorialisation du ZAN**

Les effets du projet de modification n°1 du SRADDET (en cours, arrêté en juin 2023) ont-ils été pris en compte ? S'agissant de la territorialisation du ZAN, disposez-vous des données en termes d'enveloppe pour GMVA ? Quelle déclinaison pour les communes ? Une évolution du SCoT de GMVA est-elle en cours pour intégrer ces données ?

A ce stade, le SRADDET n'est pas opposable au PLU. En effet, le SCOT de GMVA est le document intégrateur et c'est à lui d'intégrer les objectifs issus du SRADDET en matière de territorialisation de la consommation foncière. Dans l'attente, la Commune doit s'inscrire dans un objectif de réduction de sa consommation foncière par deux par rapport à la décennie passée, ce qu'elle fait largement dans le cadre de ce projet de PLU.

A l'échelle de GMVA, l'enveloppe attribuée par le SRADDET est de 426 hectares. L'agglomération a prescrit la révision de son SCOT par délibération du 30 mars 2023. Les travaux n'ont pas commencé, GMVA étant en cours de sélection des bureaux d'études qui l'accompagneront pour mener à bien cette procédure.

Par conséquent, le PLU de Baden sera approuvé bien avant que des objectifs de consommation foncière aient été attribués aux communes. Le cas échéant, le PLU de BADEN sera mis en compatibilité ultérieurement par modification ou par révision. Pour mémoire, la trajectoire retenue par Baden permet de garantir une sobriété dans la consommation foncière, qui ne nécessitera peut-être pas de mettre en compatibilité le PLU. A titre d'exemple, l'extension de zone d'activités de Nautiparc serait décomptée de l'enveloppe des projets communautaires dans le cadre du SCOT, et non de l'enveloppe attribuée à la commune.

Appréciations de la commission d'enquête à partir du thème « Généralités sur le projet de PLU : PADD, prévisions de populations et logements, logement social, prise en compte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), compatibilité avec le SCoT, la loi Littoral... au-delà des enjeux environnementaux (déjà abordés en partie 3 - 6 au-dessus) » :

Le PADD étant le projet « politique » de la collectivité, il n'appartient pas à la commission de porter une appréciation sur les objectifs retenus (voir en page 6 le rappel des 3 axes et des principales orientations déclinées). Elle ne peut qu'examiner comment ces choix et priorités, dûment débattus en Conseil municipal, sont effectivement traduits dans le projet de PLU.

Les PPA et instances consultées se sont peu exprimées sur ces choix, mis à part les organisations professionnelles (CCI, Chambre d'agriculture, CRC) qui se sont réjouies que l'axe 2 prenne bien en compte leurs préoccupations. Il n'y a pas eu de remarques des services de l'Etat en la matière et GMVA considère que *le projet intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires et sont compatibles avec ces dernières traduites notamment dans le SCoT, le DAAC, le PLH et le PDU*. Seule la MRAe a estimé que les choix de développement de la commune n'étaient pas assez justifiés, et que la compatibilité avec le SCoT n'était pas assurée sur le plan de la consommation foncière. La commune a répondu sur ces points et les réponses aux questions complémentaires de la commission apportent également des précisions en matière de prévisions de progression de la population, taux de logement social, vacance des logements, résidences secondaires, étalement dans le temps de la production de logements...

S'agissant des observations du public sur ces thèmes, elles témoignent surtout de l'attachement à un certain cadre de vie et de craintes quant à l'urbanisation ou à la densification, et à une prévision de logements pouvant paraître excessive... La Commune n'a répondu que de façon incomplète à ces observations, et le projet reste encore à l'évidence à expliquer pour être mieux compris de la population. La commission n'entend pas discuter les choix de la collectivité. Les éléments complémentaires fournis et les échanges oraux avec M. le Maire lui ont mieux permis de comprendre les orientations affichées et leur traduction dans le projet de PLU.

Sur le sujet de la consommation foncière, la commission retient que l'effort affiché par la Commune est bien réel, particulièrement pour ce qui concerne l'habitat. En réduisant à 3 hectares la consommation foncière possible en extension sur 10 ans pour l'habitat, la Commune confirme bien sa volonté de réaliser au minimum 70% de la production globale de logements sans nouvelle artificialisation des terres agricoles.

La modération de la consommation d'espaces à vocation d'équipements (3 ha sont aussi prévus en extension), et la confirmation de la seule zone de Nautiparc pour le développement économique (5 ha, déjà en cours d'aménagement, prévue au SCoT et gérée directement au niveau communautaire) traduisent également une trajectoire plutôt vertueuse si on la compare aux 51 hectares retenus comme ayant été artificialisés localement dans les 10 années qui ont précédé la loi Climat et Résilience d'août 2021.

En tout état de cause, il apparaît prématuré de se prononcer plus avant sur ce sujet. En effet, ce sont le SRADDET et le SCoT, actuellement en cours de révision pour intégrer la territorialisation et le calendrier du Zéro Artificialisation Nette, qui fixeront si besoin à la Commune de nouveaux objectifs de consommation foncière impliquant alors une éventuelle adaptation du document d'urbanisme communal. En l'état on retiendra que le projet de PLU semble aller déjà largement au-delà de l'objectif

de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la précédente décennie.

Au-delà des demandes individuelles de constructibilité de parcelles (traitées dans la partie 3 -1), plusieurs observations se sont émues, dans un cadre plus global, de la délimitation des zones urbanisées et à urbaniser, en lien avec la définition et le choix des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés. La Commune a apporté les explications correspondantes dans le tableau général, et rappelé les critères ayant permis ces délimitations. On retiendra qu'ils sont compatibles avec le SCoT et la Loi Littoral, la Commune ayant un cadre très contraint quant à la détermination des agglomérations, villages et SDU.

3 - 10. AUTRES, DIVERS

- **Les observations recueillies au cours de l'enquête**

Les points énoncés ci-dessous comprennent les questions et observations autres que ceux évoqués dans les thématiques précédentes, éléments non exhaustifs...

- **Critiques relatives aux aménagement prévus**

1R34, 1R35, RD34, RD141, RD146, 3R02, 2R28, 3R10 : S'inquiètent du déplacement du Tumulus, actuellement proche des écoles – risques en matière de sécurité routière liés à l'augmentation de voitures consécutive aux logements - le maintien du Tumulus n'exclut pas la construction d'une nouvelle salle - demande le maintien de la salle de sports en zone Ue2 – pétition contre ce déplacement – problème de bruit si nouvelle salle de sports ;

3R6, 2R39, RD40, 2R22, 2R25, 2R39, 3R14, 3R13, 3R14 : opposition à la destruction du presbytère - demandent d'ouvrir l'accès du jardin à la vie du bourg, au public - souhaitent avoir accès aux archives de construction du presbytère - souhaitent préserver la façade et les dépendances du presbytère ainsi que les murets de pierres, et les hameaux, notamment celui de Keryonvarch, de l'artificialisation des sols ;

RD138, RD139 : demandent si les infrastructures d'assainissement, liaisons fibre et les différents réseaux sont suffisamment dimensionnés ainsi que tous les besoins futurs (santé, transports...) notent, d'après les chiffres du rectorat une nette baisse des effectifs des écoles (-10%).

RD40 : S'inquiète de la situation financière de la commune déjà fortement endettée, et que la préemption de terrains ou de bâtiments va aggraver la situation ;

RD39 : Demande un lieu pour les jeux de pétanque et de boules bretonnes genre hangar agricole ;

3R8 : souhaite la mise en place de ralentisseurs aux 3 entrées du village de Kervernir ;

3R12 : souhaite la mise en place de ralentisseurs dans les 2 rues de Gavrinis et rue de l'Île Irus ainsi que l'acquisition d'une partie de la parcelle ZM 287, 336 et 333 si le projet de giratoire est réalisé ;

2R32 : demande le raccordement à l'assainissement collectif du quartier de Kercadio ;

2R34, RD120 : Demandent une orientation vers un aménagement favorisant la dynamique et la fréquentation du centre bourg (îlot de fraîcheur, parc végétalisé...) ;

- Autres observations relevées

1R25 : problème de géolocalisation des constructions (parcelles YA49, 153 et 48) – s’oppose à la construction des piscines sur cette zone – inquiétudes sur les constructions de proximité et les nuisances sonores ;

1R37, RD42 : proposent d’améliorer la fréquence et la qualité des interactions avec les Badennois pour l’élaboration des propositions qui servent à construire les éléments du projet de PLU - déplorent ainsi les décisions prises hors démarche PLU et rendues publiques très tardivement - estiment que les besoins vont croître et qu’un terrain supplémentaire de football à 7 pourrait s'avérer nécessaire ;

1R28 : souhaite le retour dans le domaine public de la pratique par mobilité douce (piétons, vélo, chevaux) du chemin historique vicinal reliant Kervernir et Kernormand incluant Langario ;

RD82 : questionne sur la réalisation ou non d'un audit des sites naturels et demande si une communication pour les personnes concernées par ce projet est prévue ;

RD97 : déplore le caractère complètement silencieux du dossier d'enquête sur le patrimoine immobilier acquis depuis une quinzaine d'années dans le centre bourg par les municipalités ;

RD102 : demande de rajouter sur le plan, le hangar sur la parcelle ZL 29 ;

RD91 : déplore le manque d'aménagements pour visiter la région en camping-car ;

RD106 : demande un accusé de réception à son mail.

Réponses de la commune :

1R34 et 35, RD034, RD141 et 146, 3R02, 2R28, 3R10 : Le projet porté par la municipalité prévoit la réalisation d'un nouvel équipement en remplacement du Tumulus vieillissant à proximité des tennis, permettant d'y conforter un pôle sportif, culturel et de loisirs. Ce projet s'accompagnera d'une requalification d'espaces publics et d'un réaménagement des cheminements doux, notamment pour les publics scolaires.

3R06, 2R39, 2R40, 2R22, 2R25, 3R13 et 14 : la commune n’apporte pas de réponse au sujet de la destruction du presbytère.

RD138 et 139 : les sujets de l'observation ont déjà été traités dans le cadre de réponses à d'autres observations ci-avant dans le tableau.

RD40 : pas de réponse.

RD39 : Demande relative à la salle hors sujet par rapport à la procédure de révision du PLU. Néanmoins, les associations concernées par le projet avaient été consultées au travers de questionnaires, d'entretiens avec Morbihan Habitat et de réunions d'information afin de recueillir leurs besoins.

3R08 : Demande hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête publique

3R12 : Demande hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête publique

2R32 : L'assainissement collectif relève de la compétence de GMVA.

2R34, RD120 : absence de réponse sur l’observation relative à un îlot de fraîcheur

1R25 : géolocalisation : une régularisation est en cours par une cession. Avis défavorable pour les autres observations

1R26 : Les zones à risque n'ayant pas encore été établies par le représentant de l'Etat dans le département, elles ne peuvent être intégrées au PLU.

1R37, RD42 : La commune a respecté les modalités de concertation définies par délibération, elle est allée au-delà en organisant deux ateliers thématiques (associant plus de 30 habitants) et une réunion publique de restitution de la démarche et de sa prise en compte dans le projet par la Commune, en complément des réunions publiques de présentation du projet.

1R28 : pas de réponse

RD82 : pas de réponses aux questions soulevées dans cette rubrique.

RD97 : pas de réponses aux questions soulevées dans cette rubrique.

RD102 : Le hangar n'apparaissait au cadastre 2022, qui figure sur les documents graphiques. D'une manière générale, la dernière version du cadastre pourra être appliquée aux plans en vue de l'approbation du PLU.

RD91 : pas de réponse

RD106 : pas de réponse

Appréciations de la commission d'enquête pour l'ensemble du thème 3 – 10 : autres, divers...

La commission d'enquête a pris connaissance des réponses apportées par la commune aux questions soulevées, qu'elles soient individuelles ou collectives.

Elle fait le constat que, dans ce dernier volet thématique, beaucoup de remarques sont en lien direct ou indirect avec des observations relevées dans les différents thèmes traités précédemment.

Les réponses de la Commune sont de fait plus réduites, compte tenu des réponses déjà apportées.

A titre d'exemple, pour les observations 1R34 et 35, RD034, RD141 et 146, 3R02, 2R28, 3R10 relatives aux risques en matière de sécurité routière, les observations portent sur le déplacement du complexe sportif (développé dans le volet OAP). Sur l'inquiétude des contributeurs sur ce sujet de la sécurité routière, la commune répond que le projet s'accompagnera d'une requalification d'espaces publics et d'un réaménagement des cheminements doux, notamment pour les publics scolaires.

Concernant les observations RD138 et 139, la commission regrette l'absence de référence sur la réponse apportée " *les sujets de l'observation ont déjà été traités dans le cadre de réponses à d'autres observations ci-avant dans le tableau*". En matière de lisibilité, le lecteur aura quelques difficultés à se retrouver dans les réponses, notamment ici où sa question porte sur le dimensionnement des infrastructures routière, de l'assainissement, des liaisons par fibre et des différents réseaux ainsi que sur les besoins futurs (santé, transports...). Certes, la commune répond par ailleurs aux problématiques d'infrastructures et d'assainissement mais il aurait été de bon aloi d'apporter une réponse claire, même si certaines parties de la question sont hors sujet.

La commission regrette aussi que la commune n'ait pas répondu à certaines observations comme celles énoncées aux rubriques 3R06, 2R39, 2R40, 2R22, 2R25, 3R13 et 14 qui s'opposent à la destruction du presbytère ou encore, RD40, 1R28, RD91 et RD106 qui ont fait l'objet de la mention " *pas de réponse*". Enfin, certaines réponses n'ont pas été apportées à des questionnements précis (RD82 et 97). ..

La commission a bien compris que certaines observations relèvent de positionnement plus « politique », sans pouvoir strictement se rattacher au projet de PLU soumis à l'enquête.

Les remarques qui contestent ou s'opposent aux réalisations d'opérations prévues dans le projet de mandature de l'équipe municipale élue en 2023 sont de cet ordre. D'autres par contre témoignent plus simplement d'une volonté d'interpeller les élus et la mairie qui sont de fait l'échelon de contact le plus proche de la population locale. Il importe donc d'essayer d'y répondre, et la commission ne peut qu'encourager la Commune à compléter ses réponses le cas échéant.

4 - AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE PLU REVISE DE LA COMMUNE DE BADEN

Après avoir :

- étudié le dossier de façon approfondie,
- conduit l'enquête publique et s'être tenue à la disposition du public (au cours de 7 permanences ayant permis de recevoir environ 220 personnes),
- entendu toute personne qu'il lui paraissait utile de rencontrer ou de consulter,
- analysé et synthétisé par thèmes toutes les observations du public, recueilli les réponses de la commune et porté des appréciations par thématiques en pages précédentes du présent document,
- formulé auprès de la commune des questions complémentaires, et pris en compte les réponses correspondantes,
- examiné les avis des personnes publiques associées et des organismes consultés, ainsi que les réponses de la commune à ces avis,
- procédé à plusieurs visites de terrain (repérages de sites à partir de la voie publique) pour mieux comprendre les observations du public et les enjeux du projet,

la commission d'enquête retient que :

La commune de Baden est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui date de 2008.

Ce PLU est maintenant ancien et son application est devenue difficile. Le cadre législatif et réglementaire a changé et la jurisprudence de l'application de la Loi littoral s'est étoffée. Certaines parties du territoire communal relèvent même du Règlement National d'Urbanisme compte tenu d'annulations partielles. La responsabilité financière de la commune a aussi été engagée à plusieurs reprises et la persistance d'un document d'urbanisme plus ou moins applicable est source d'insécurité juridique et d'incompréhensions aussi pour le public.

Il importe donc aujourd'hui pour la commune de pouvoir se doter enfin d'un outil à jour et réellement opérationnel qui traduise son projet global d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

La révision du PLU a été engagée en 2015 puis interrompue en 2019 après une première enquête publique. Elle a été reprise en février 2022 par la nouvelle municipalité. Les données du dossier et les remarques reçues lors de l'enquête publique attestent d'un projet retravaillé vers plus de sobriété foncière, un resserrement de l'urbanisation et une meilleure protection des espaces agricoles et naturels.

Le projet qui a été soumis à l'enquête vise à soutenir un développement maîtrisé de la population (environ 1% de croissance annuelle), en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Il est prévu la réalisation d'environ 450 logements sur 10 ans, en privilégiant le développement des agglomérations du bourg et de Toulbroche, et en n'autorisant des constructions neuves qu'en densification au sein des villages et secteurs déjà urbanisés identifiés au SCoT.

Une seule zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat est prévue sur 3 hectares en entrée Est du bourg. Cette zone d'extension intègre également un projet d'équipements et de services, sur 3 hectares supplémentaires. A proximité, une zone d'activités de 5 hectares, déjà prévue au SCoT et sous maîtrise intercommunale, est en cours d'aménagement, en continuité de celle existante. Au total, la consommation foncière en extension envisagée sur les 10 années à venir s'établit donc dans le projet de PLU à 11 hectares.

Comparé aux 51 hectares qui semblent avoir été artificialisés dans la dernière décennie, le projet témoigne d'un effort certain de réduction et d'une trajectoire plutôt vertueuse compatible avec le Zéro Artificialisation Nette et ses déclinaisons à venir au niveau local.

Le projet soumis à l'enquête a beaucoup intéressé le public, venu nombreux à la rencontre des commissaires enquêteurs lors des permanences. 266 observations ont été recueillies et attestent d'une bonne mobilisation mais aussi d'inquiétudes, plutôt individuelles quant à la disparition de la constructibilité de nombreuses parcelles (et au sentiment d'injustice ou de préjudice pouvant en résulter), ou plus collectives s'agissant notamment des futures opérations d'aménagement et de programmation (OAP) ou des projets en cours ou à venir dans le centre bourg. Quelques collectifs ou associations locales, ainsi que des représentants de la minorité municipale se sont également mobilisés lors de cette enquête, mais il n'y a pas eu d'intervention d'associations environnementales œuvrant au-delà du territoire communal.

Le dossier était clair et accessible, mises à part quelques imperfections liées à sa lourdeur et à la non actualisation de certaines données socio-économiques datant de l'engagement de la première procédure de révision en 2015.

Le règlement graphique paraît bien décliner les partis pris d'aménagement retenus par la commune et inscrits dans le PADD. Des compléments en matière de repérages d'espaces boisés classés, de haies, d'arbres remarquables, de zones humides... pourront l'améliorer.

Le projet de règlement littéral apparaît propre à remplir son rôle premier de référentiel pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme en application de la réglementation en vigueur et des choix faits par la commune. Des adaptations sont envisagées suite à l'enquête publique (notamment au sujet des annexes en zones A et N, suite aux remarques de la CDPENAF et de l'Etat). Elles nécessiteront d'être largement portées à la connaissance du public par la commune via les moyens de communication dont elle dispose.

Les OAP thématiques sont bien choisies et contribueront à une meilleure prise en compte de l'environnement dans les projets d'urbanisme.

Certaines OAP sectorielles, particulièrement en centre bourg, ont semblé rencontrer beaucoup d'opposition. La densification est évidemment nécessaire pour respecter les objectifs que la Commune s'est fixée dans le PADD et notamment pour pouvoir réaliser les logements sociaux manquants à Baden, mais on peut s'interroger sur la faisabilité réelle à court ou moyen terme de certains des programmes espérés, sur de faibles surfaces hors maîtrise foncière communale. Il faudra à la commune faire preuve de pédagogie en la matière.

Les grands enjeux environnementaux apparaissent globalement bien pris en compte dans le projet. C'est le cas comme indiqué ci-avant pour la limitation de la consommation foncière. C'est aussi le cas pour la trame verte et bleue (protection des cours d'eau et de leurs berges, des zones humides, des boisements et des haies) ainsi que pour les zones naturelles protégées. Parallèlement la bonne capacité des moyens d'assainissement collectif de la commune constitue un point positif pour la préservation de la ressource en eau.

Néanmoins, la commission a relevé plusieurs pistes d'amélioration.

Ainsi, en matière de mobilités douces, l'analyse des besoins (déplacements de proximité et gestion des flux touristiques l'été) n'est pas présente dans le projet de PLU. Elle permettrait pourtant de hiérarchiser les aménagements à faire car, comme l'indique la commune, leur réalisation nécessite des financements importants qui peuvent être difficiles à trouver hors opérations d'aménagements d'ensemble ou pilotage extra-communal.

Des évolutions majeures des risques d'incendie, d'inondation par submersion marine et de recul du trait du côté, sont à prévoir dès les prochaines années suite au changement climatique en cours. Ces risques sont actuellement pris en compte dans le projet de PLU au niveau des obligations réglementaires lorsqu'elles existent c'est-à-dire uniquement pour le risque de submersion marine, mais ils mériteraient d'être mieux documentés et intégrés dans le projet.

Les inventaires de biodiversité sont potentiellement incomplets. Ils pourront être complétés dans le futur via les résultats de la démarche ABC (Atlas de la Biodiversité Communale) lancée récemment par la commune sous l'égide du Parc Naturel Régional.

La protection pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural du patrimoine bâti en zones urbaines et particulièrement dans le bourg semble assez peu considérée dans le projet. Cette composante de la protection environnementale est aussi à prendre en compte pourtant dans l'évaluation de l'impact des secteurs d'OAP.

Une cohérence est aussi à assurer, sur le sujet des arbres remarquables entre les prescriptions du règlement graphique et les OAP sectorielles.

A la lecture des observations, la commission d'enquête a de plus relevé beaucoup d'inquiétudes et d'incompréhension de la part de certains contributeurs, quant à leurs attentes et besoins, et des craintes quant à l'évolution du cadre de vie badennois. Elle estime qu'un effort de transparence et qu'une démarche d'information et de dialogue restent à poursuivre en direction de la population et des associations locales sur le projet communal et les aménagements futurs.

Les évolutions du document d'urbanisme, par rapport au PLU de 2008, ainsi que celles qui résulteront de la prise en compte des recommandations de la commission, des observations du public et des avis des personnes publiques associées et des instances consultées, mériteront une large communication vers le public. La présentation des résultats de l'étude d'aménagement du centre bourg, actuellement en cours de réalisation avec le CAUE, pourrait être aussi à organiser.

Enfin, la commission a bien noté que la compatibilité avec les documents supra communaux apparaît justifiée, et que les avis des personnes publiques associées et des instances consultées ne remettent pas en cause au niveau global le projet de PLU. Certains aménagements ou améliorations ont été demandés et devraient pour la plupart être suivis d'effet d'après les réponses que la commune a apportées à la commission d'enquête.

Tirant le bilan de l'ensemble des éléments énoncés ci-dessus, ainsi que de ceux ressortant de ses appréciations et commentaires portés dans les pages qui précèdent,

la commission d'enquête émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme révisé de la commune de Baden, tel qu'il a été présenté à l'enquête publique et dans la mesure des précisions apportées par la commune à l'issue de celle-ci.

Cet avis est assorti des 4 recommandations suivantes :

- intégrer plus précisément dans les OAP les conditions d'aménagement des liaisons douces, la protection du patrimoine bâti d'intérêt en zone urbaine, le repérage des arbres remarquables et des haies ;
- réaliser un schéma de maillage des liaisons douces (et particulièrement du réseau cyclable) sur la base d'une étude de besoins et en prenant en compte la continuité des itinéraires et les autres mesures nécessaires à leur sécurisation ;

- mieux documenter les risques dans le projet de PLU (submersion marine, recul du trait de côte, risque incendie...);
- tenir compte des remarques exprimées par la commission dans les appréciations thématiques des pages qui précèdent, dont notamment celles relatives aux demandes individuelles de constructibilité de parcelle, de changement de zonage, d'autorisation d'extension ou d'annexe (parties 3 – 1 et suivantes).

A Baden, le 5 décembre 2023

La commission d'enquête

Signé

Signé

Signé

Josiane Guillaume
présidente

Michèle Philippe
membre titulaire

Guy Faucher
membre titulaire