

Baden, le 15 novembre 2023

Madame Josiane GUILLAUME
Présidente de la commission d'enquête
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
révisé de la commune de Baden

Objet : Remise du mémoire en réponse de la Commune à la commission d'enquête sur la révision du PLU

Nos réf. : PE/PEc – 784.11.2023

Dossier suivi par Pauline ECKERN – Service urbanisme et affaires générales

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de vous remettre ce jour l'ensemble des documents qui constituent le mémoire en réponse de la Commune à la commission d'enquête publique sur la révision du PLU de Baden qui s'est déroulée du 21 août au 20 septembre 2023.

Le dossier est constitué des éléments suivants :

- Le tableau récapitulatif général des observations (annexe 1 au procès-verbal de synthèse) complété des réponses de la Commune
- Le document de réponse aux questions complémentaires de la commission d'enquête
- Le document de réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

En complément du dossier papier remis, les éléments constituant ce dernier vous seront également transmis par voie dématérialisée aux formats modifiable et PDF.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Veuillez agréer, Madame la Présidente l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,
Patrick EVENO

Pièces jointes : Pièces du dossier de mémoire en réponse



Tableau récapitulatif général des observations (annexe 1 au procès-verbal de synthèse)

266 observations au total ont été recueillies et sont référencées comme suit :

- 1Rx, 2Rx, 3Rx pour les 115 annotations portées sur les 3 registres disponibles en mairie (incluant les courriers ayant fait l'objet d'une mention spécifique de dépôt au registre) ; Cx pour les 5 courriers reçus en mairie (hors mention portée au registre) ; RDx pour les 146 observations parvenues par voie électronique à l'adresse mail plu-baden@registredemat.fr ou déposées directement par la voie du registre dématérialisé https://registredemat.fr/plu-baden.

NB : le résumé de l'observation n'étant pas nécessairement exhaustif, il est préférable dans tous les cas de se référer directement au texte original de chaque observation pour en apprécier la portée.

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Nombre de sign. évent.	Avis global sur le PLU si exprimé	Texte ou résumé de l'observation	N° parcelle éventuellement	Réponse de la commune
21/8	1R03	Pierre ROBINO Mané Kercadio			Réitère sa demande de maintien en zone constructible pour sa parcelle ZE124 et demande la visite des commissaires enquêteurs sur place.	ZE 124 ?	Avis défavorable La loi littoral interdit toute construction qui ne serait pas en continuité d'une agglomération ou d'un village ; de fait, le secteur de Mané Kercadio n'a pas pu être maintenu en zone constructible. Cf courrier ref. 104.02.19 envoyé en février 2019 à M. Robino
21/8	1R05	Martine GUILLAIN 41, rue du Lenn Mériadec			La parcelle 294 section ZY dont je suis propriétaire, précédemment constructible, est divisée en zones Uca et Na, qui impacte un projet de constructions de plusieurs lots (3) à destination de mes 4 enfants. A cette fin, je vous demande le rétablissement de cette parcelle en zone constructible.	ZY 294	Une extension en zone Uca2 est possible en partie sud mais pas en partie nord. Voir réponse à 1R33
21/8	2R01	Anonyme			Tout à fait en accord avec le projet de PLU qui classe en zone Na le bois situé en face de notre maison et référencé ZC130, 131 et 132. En effet le camping actuellement en place constitue déjà une nuisance importante au niveau du bruit et il serait vraiment inadéquat de permettre une extension de ce camping dans une zone déjà très dense au niveau de l'habitat. Par contre ces 3 parcelles ne sont pas classées entièrement en Na boisé, or il existe des arbres sur ces 3 zones et il serait souhaitable de les préserver.	ZC 130, 131, 132	Pas de réponse.
21/8	1R06	Philippe FRECHON 8 Clos de Mané Kerplous			Propriétaire parcelles Z563 et 65 en zone Ucb2. Hauteur des constructions en Ucb2 : en façade 4m au lieu de 6m50 actuel, point le plus haut : 7m50 au lieu de 9m50 actuel. Ceci interdit toute construction à étage avec toiture. ==> On ne construira que des longères ! La clause de bâtiments préexistants ne résout pas le problème. Pourquoi interdire les plaques de soubassement en béton, notamment lorsque les clôtures du voisinage sont de ce type surmontées d'un grillage rigide. Hauteur en limite séparative : pourquoi limiter cette hauteur à 1,80m . Une hauteur de 2m maxi serait préférable.		La hauteur des constructions est en cohérence avec l'environnement immédiat. L'interdiction des plaques de béton vise à favoriser la biodiversité. Il s'agit d'une harmonisation de la hauteur en limite séparative à 1,80m sur l'ensemble de la commune.
21/8	RD001				Test par CE		/
21/8	RD002				Test par CE		/
21/8	RD003				Test par CE		/
21/8	RD004				Test par CE		/
21/8	RD005				Test par CE		/
22/08	RD006	Michel LAURENS 5 impasse du Toulcar			Nous souhaitons faire une demande de préservation du littoral par le biais d'institution de cônes de vue impasse du Toulcar (en pj capture d'écran de photos).		La vue restera préservée en vertu de la loi littoral.
22/8	RD007	Aurélien MORVAN 3 allée des jardins A02			Originaire de Baden, j'habite depuis bientôt 40 ans dans notre magnifique commune. Ayant enfin un CDI, je souhaite déménager depuis 2021 d'un T2 à un T3. J'ai une remarque sur le logement, il n'y a rien pour les locaux ! Nous sommes plusieurs dans cette situation, nous voulons rester dans notre commune. Merci de prendre en considération et de prioriser les locaux.		La Commune tient compte de cette observation. Elle agit en faveur du logement des Badennois notamment au travers du bail réel solidaire.
21/8	1R04	Bertrand CHEVRIER 5 route de Trémélian			Propriétaire des parcelles 373, 548 et 371 au 5 route de Trémélian, la personne demande le classement en Ucb2 (Le Guern) de l'ensemble de la parcelle 371 afin de maintenir dans son intégralité sa constructibilité actuelle (Ubb). Il a en projet d'agrandir sa maison sur ce terrain. Il précise que des "bâtisses" sont déjà présentes sur la parcelle 371. La PJ de l'observation comprend un extrait du PLU actuel situant la parcelle ainsi que des plans cadastraux.	YB 371	Si la parcelle YB371 comprend des bâtisses, il ne s'agit cadastralement que de bâti léger non pris en compte par le juge dans la définition des périmètres bâtis. Ainsi intégrer cette parcelle à la zone Ucb2 constituerait une extension du village, et donc de l'urbanisation, à justifier et à intégrer comme potentiel foncier, à retrancher en conséquence de la zone 1AUa, ce qui n'est pas le parti pris d'aménagement de la commune qui ne dispose d'aucune maîtrise foncière de la parcelle du requérant. Une extension de l'habitation est possible vers l'Est.

22/8	1R07	Sylvie MAHEO 8, allée er Lannic Port-Blanc		Réitération d'une demande déjà déposée en mairie le 30/01/2023 : demande de reclassement d'une parcelle au hameau de Trever, partie de parcelle clôturée, mitoyenne avec des terrains déjà bâtis. Ce terrain d'environ 600 m2 s'inscrit dans la continuité d'une zone déjà urbanisée. Ce lieu offre une proximité de la nature sans être isolé. Il propose les avantages d'un lieu très calme avec une vue dégagée. (en pj schéma avec partie de la parcelle ZR 488 repérée en rouge pour la demande de placement en zone constructible).	ZR 488	La parcelle est située en extension de l'urbanisation, et non en densification. Elle ne répond dès lors pas aux exigences posées par la loi ELAN en matière de densification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), qui doit se réaliser sans extension du périmètre bâti.
21/8	1R01	Jeannine CARTRON Le Moulin de la Jalousie		Sa parcelle ZY389 classée en UBb serait classée en Na Souhait de la classer en UB car unité foncière avec la parcelle 101	ZY 389	Avis favorable. Il s'agit d'une même unité foncière, et l'intégrer ne permettra pas de construire une nouvelle maison en extension, mais uniquement d'étendre la maison existante.
21/8	1R02	Daniel ALLANO Le Botlan à Erdeven		Propriétaire de 2 appartements au château de Kergonano Souhaite changer la destination de résidence : passer de résidence touristique à résidence simple. Le groupe Octalys (gérant de la résidence) ne reconduit pas son bail et il n'y a pas de repreneur, la résidence est trop petite. Les propriétaires pourraient ainsi jouir de leur bien à souhait.		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.
24/8	RD008	Collectif CAMM		<p>1. Corridors écologiques (réf. page 370 document PLU) - Nous souhaitons comprendre si les pages du document PLU qui concernent les parties environnementales sont sincères dans le sens où nous aimerions connaître des éléments chiffrés et tout indicateur qui nous permettrait de mesurer les actions déjà prises ou encore des objectifs chiffrés qui seraient fixés à court et moyen terme, par exemple l'engagement de replanter 10 kms de talus bocager par an sur 5 ans, etc. Nous remarquons avec désolation qu'il y a des zones indiquées sur le PLU comme zones de préservation de haies bocagères mais sur le terrain elle n'existe pas et il n'y a aucun projet d'en mettre, du coup ce document sonne creux.</p> <p>Sur les corridors écologiques (trames vertes, bleues...), prenons l'exemple du pont Briel (passage du ruisseau affluent de Kernormand sous la route de Kervernir), il n'y a aucune possibilité pour un chevreuil de réussir à passer par ce corridor à cet endroit car soit il y a des clôtures soit la végétation qui recouvre la zone ne le permet plus. Voici un exemple d'aménagement qui permettrait de disposer de vrais corridors qui n'existeraient pas que sur le papier. Il y a de la sorte beaucoup d'obstacles à la fluidité de toutes ces trames et facilement appréciable sur le terrain et ce partout sur le territoire de la commune.</p> <p>2. Demande de reclassement de toutes zones dites déclassées (bois et haies) : Nous demandons le reclassement des toutes haies et bois dits "déclassés" dans le PLU. Nous sommes dans un parc naturel protégé et notre pays s'est engagé à préserver sa biodiversité. Nous souhaitons éviter cette permission de déforester et nous priver de puits de carbone et de biodiversité.</p> <p>3. Inventaire des ruisseaux : Quid d'un inventaire "complet" de tous les cours d'eaux et sources de la commune ? A l'heure du stress hydrique il serait bien de prévoir au PLU cet inventaire qui serait un préalable à la préservation des cours d'eau.</p> <p>4. Submersion marine : Quelles sont les mesures prévues par le PLU pour classer certaines zones dans le sens de l'acceptation du changement et non pas à ce que l'on connaît désormais bien la "mal adaptation" par des moyens d'urbanisme. Ici il s'agit de laisser la nature reprendre ses droits (ancien marais, zones humides à préserver, enjeu de non artificialisation des sols, refus de promotion immobilière...) Quid de la gestion à ce sujet de l'étang de Pomper pour qu'il retrouve une meilleure utilité de ses services écosystémiques tel qu'il était quand il y avait une gestion par le meunier de son remplissage ?</p> <p>4. Paysage inter hameaux : Quelles mesures sont prises pour la préservation des zones inter hameaux (zone boisée, champs, bocages) ? Il s'agit ici de notre patrimoine paysager qui fait de Baden son charme jusqu'ici. Prenons l'exemple de Tourlarc et de Toul broc'h, ce sont deux hameaux qu'il est impossible aujourd'hui de distinguer suite à une artificialisation des sols et un développement immobilier mal anticipé.</p> <p>5. Réchauffement climatique : Quelles sont les mesures prises par le PLU pour l'adaptation au réchauffement climatique des prochaines années ?</p> <p>--- Autres --- Nous vous invitons à utiliser cet outil de l'Institut Géographique National pour voir comment étaient ces haies il y a 50 ans > https://remonterletemps.ign.fr/</p> <p>Nous ne manquerons pas venir vous rendre une visite lors des consultations mais en attendant nous serions ravis de lire vos réponses ici en retour.</p>		<p>1. 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 recouvrement 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).</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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</p> <p>4. 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.</p> <p>5. Le PLU classe en A ou N les zones interhameaux, rendant impossible leur conurbation.</p> <p>6. 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.</p>

25/8	1R08	Hervé LEBRETON (fils de Marie-France LEBRETON) et ses consorts	15	<p>Demande de restitution de l'intégralité de la constructibilité de la parcelle 517 située route de Nautran dans le secteur du village du Guern. La parcelle 517 constitue avec la parcelle 516 le patrimoine foncier familial de Mme Lebreton. L'historique de la constructibilité de l'unité foncière est rappelé : achat en entierement constructible en 1969, inconstructibilité partielle de la partie basse depuis 1975 (nombreuses démarches en vue d'obtenir l'annulation de cette décision faite, requête auprès du TA toujours en cours d'instruction), reclassement en NA de la parcelle 517 (unique parcelle reclassée ainsi du village de Guern) projet de PLU arrêté le 2/5/2023. L'observation conteste la pertinence de ce classement et l'interprète comme une "erreur manifeste d'appréciation". Les idées défendues sont que la parcelle relève de la continuité de l'urbanisation qui l'entoure et qu'elle ne constitue pas un espace agricole exploitable (1500m2 environ). La présence de quelques beaux arbres comme aussi sur la parcelle 516 et celle d'autres arbres frères ou morts ne justifient pas non plus le classement. L'observation note également les nombreuses constructions réalisées aux alentours depuis 10 ans et encore aujourd'hui avec de "vastes emprises impénétrabilisées et des piscines" alors que la nature a été préservée sur la parcelle 517. L'observation soutient la faisabilité de construire sur la parcelle via un projet d'architecture "conciliant habitat et arborescence" . L'autre impact des reclassements successifs est de "rendre impossible le raccordement futur de la parcelle 516 au réseau d'assainissement collectif programmé en 2024" L'observation critique également le recours à "la définition non juridique de la distance de 50 m entre constructions dans le cadre d'un hameau, seulement applicable en cas d'absence éventuelle de PLU opposable aux tiers". Information est faite des intentions patrimoniales au bénéfice futur des 3 enfants qui ont sous-tendu l'achat de la propriété. Le classement en Na est jugé former "une enclave naturelle inappropriée sur l'alignement d'une artère de village, eu égard au renouvellement urbain et à l'implantation de très nombreuses constructions sur le secteur".</p> <p>L'observation est accompagnée d'une motion de soutien signée par une quinzaine de personnes ainsi que de la copie de la requête introductive d'instance relative au classement antérieur en Nds de la partie sud de la propriété.</p>	YB517	La distance de 50m n'est pas applicable uniquement en l'absence de document d'urbanisme mais également dans le cadre de la réalisation de celui-ci. Cette distance est issue d'une décision du Conseil d'Etat. En l'espèce l'interdistance bâtementaire étant supérieure à 50m, la parcelle YB517 ne peut être regardée comme une dent creuse. Le SCOT a identifié le village du Guern comme village ayant prioritairement vocation à se densifier, et pouvant s'étendre dans les limites des enveloppes existantes dans les PLU en vigueur à la date d'approbation du SCOT. Le choix fait par la commune est de ne pas retenir d'extension pour ce village, au regard de son caractère éloigné des pôles générateurs de développement et de l'absence de maîtrise foncière du secteur par la collectivité. La commune privilégie ainsi les extensions sur les emprises sous maîtrise foncière publique pour y engager des opérations répondant aux enjeux du territoire en matière de résidences principales et de logements sociaux notamment.
25/8	1R09	M. Mme Jean-Michel LE GARGASSON		Parcelle ZX 354 d'une surface de 1193 m2 : c'est un terrain constructible acheté en 2001, le plus gros lot du lotissement du "Clos de l'Etang" à Locmiquel. Nous avons fait un prêt sur 20 ans à l'issue duquel nous avons demandé un certificat d'urbanisme (n°CU05600821Y0081) en date du 26/04/2021. Ce terrain est alors situé en zone UBb du PLU donnant un droit à construire d'environ 500m2. Nous avons tardé dans notre projet car nous souhaitions associer nos enfants. Aujourd'hui nous sommes prêts. Le terrain est viabilisé (eau, électricité, tout-à l'égout). Nous vous supplions de nous accorder un droit à construire pour notre maison.	ZX 354	Avis défavorable La parcelle a été acquise il y a plus de 20 ans et le lotissement est caduc. Plus de 50m séparent les habitations à l'ouest et à l'est et le site est classé Natura 2000.
25/8	1R10	Dominique LE CORRE	1	<p>Parcelles AB 285 et 289 dans l'OAP n°5 : La personne constate que le projet d'OAP n°5 prévoit l'implantation de commerces et de logements dans le jardin de sa propriété. Elle marque son opposition au projet en soulignant que sa propriété est située dans un site inscrit. Le jardin est aménagé en terrasses de vieilles pierres et entouré de murs anciens. Le "projet amputerait la parcelle 285 de la moitié de sa surface alors qu'elle fait un ensemble historique avec la maison".</p> <p>Elle indique que le projet d'OAP supprimerait le droit de passage dont bénéficie la propriété pour l'accès des véhicules motorisés à partir de la rue Lann Vihan. Les véhicules seraient alors obligés de passer par le 1 rue du 6 août 1944, "accès devenu très dangereux compte tenu de la circulation dans le bourg".</p> <p>La personne critique divers aspects du projet d'OAP (emprise au sol, constructions, ...). Elle s'étonne que la commune ne mobilise pas plutôt pour le projet les maisons, terrains et salle inutilisés dont elle dispose déjà (cités : le Dojo, maisons autour de l'église, rue Lann Vihan).</p> <p>Elle se demande pourquoi la commune ne choisit pas pour le projet des terrains à vendre alors qu'il en existe au centre de Baden. Elle note également que le projet priverait sa propriété de ses vues sur la mer et le Golfe en évoquant l'article 2231 du code civil.</p> <p>Elle conclut ainsi : "Ces parcelles représentent le jardin de ma propriété et un ensemble indissociable. Les 4 différents propriétaires de ces 2 parcelles (1300 m2) souhaitent pouvoir disposer de leur bien et s'opposent à ce projet. La parcelle 285 ne peut que rester attachée à la maison comme elle l'a toujours été, mettre des commerces dans la parcelle 289 n'est pas réaliste, elle enclavera la propriété et portera atteinte à la sécurité publique."</p>	AB285 et 289	La Commune maintient l'OAP 5 car le secteur est au cœur de la centralité et porte des enjeux de densification.
25/8	1R11	Thierry ONFRAY 15 rue de Pont Stang Kerbouleven		<p>2 demandes d'ajustement du PLU concernant mes parcelles à Kerbouleven :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il existe une inexactitude quant à une haie "remarquable" à conserver sur les parcelles m'appartenant. Peut on faire la rectification indiquée dans le dossier joint (photos et repérage de la réalité de la haie à l'appui) - la constructibilité de mes parcelles (classées en Ucc) peut-elle être alignée avec mes voisins au fond de mon terrain (dossier joint avec la portion de zone Aa repérée) ? 	ZL 52	La Commune prend en compte la remarque concernant la haie et va faire un rectificatif en ce sens. S'agissant d'un SDU, la demande d'extension de la zone U est illégale car elle permettrait d'étendre le périmètre bâti. La Commune maintient le zonage Aa.
25/8	1R12	Ariane AURANGE- BECKAERT 43, rue de Bois Bougerel		Demande de maintenir les zones Na en non modifiable. Je m'oppose à l'urbanisation croissante de Baden. Gardons notre environnement. Dans 20 ans, il sera trop tard.		La Commune maintient les zonages proposés au PLU arrêté.

27/8	RD009	Hubert GEORGE		<p>Demande de réserve pour pouvoir construire ultérieurement un abri pour chevaux sur un terrain situé au lieu-dit PRAD TORRE, Parcelle N° 135. - superficie 17755 M2. J'habite actuellement le Nord de la France, et j'ai pour projet à court terme d'habiter la commune de BADEN. J'ai une activité secondaire d'éleveur de chevaux reconnue, avec attribution d'un numéro de SIRET. J'ai acheté il y a plus de dix ans un terrain à type de pâture sur la commune de BADEN, car j'anticipais ce déménagement et souhaitais poursuivre cette activité. Il s'agit de cette parcelle 135 au lieu-dit PRAD TORRE. Le Maire de l'époque m'a sollicité pour vendre à la commune une bande front à la route, et par civisme j'ai accepté (cette bande est maintenant parcelle N° 134). Je conserve pour ma parcelle un accès par la petite route dite « route de la lande Celino ». Je sollicite l'autorisation de pouvoir construire ultérieurement un bâtiment pour abriter mes chevaux sur cette parcelle numéro 135.</p>	ZV 135	La Commune maintient le classement proposé.
27/8	RD010	Sophie LE MANER Hameau de Keryonvarch		<p>J'ai consulté les plans du futur PLU et j'ai constaté une légère augmentation de la zone classée UCC et réduction de la zone non constructible sur mes parcelles ZN 117 et 307. Je suis bien entendue heureuse de ce léger élargissement de la zone UCC. La raison de mon courrier est un projet de construction que je souhaiterais mettre en œuvre dans les 2 ans qui viennent. Mes parents vivent à 1h30 de Baden et vieillissent (plus de 80 ans). Compte tenu de la santé de mon père, je réfléchis à pouvoir les accueillir sur ma propriété. Pour cela je voudrais construire une petite maison de 60m2, sans étage et selon les règles PMR. Ainsi ils seraient dans leur maison et je pourrais prendre soin d'eux. L'endroit idéal pour moi se situe sur le plan joint dans la zone marquée en rouge. Une partie serait sur la zone que vous projetez de mettre en UCC et l'autre partie sur la zone marquée. Cette zone n'est pas cultivée et est en pelouse avec quelques arbustes (lauriers essentiellement) et à proximité des raccordements en eau et électricité.</p> <p>Je note par ailleurs le projet de piste cyclable qui prendra 2m de mon terrain (ZN 306) sur 200m sans compensation financière. Je ne m'oppose pas à ce projet et je soutiens les efforts faits pour accroître le réseau mobilité douce.</p>	ZN 117, 307	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
28/8	RD011	Hervé LEBRETON et consorts		Dépôt en dématérialisé de la requête introductive d'instance déposée comme PJ de l'observation 1R08		Voir réponse à 1R08
28/8	RD012	Hervé LEBRETON et consorts		Dépôt dématérialisé du courrier déposé dans l'observation 1R08 et de la motion de soutien jointe avec ajout de 4 signataires		Voir réponse à 1R08
28/8	RD013	Gilles LEGRAND		Renouvellement dans le cadre de l'enquête de la demande faite à la mairie de Baden par courrier du 14/12/2021 de modification partielle du classement en EBC des parcelles YA 99 et 76 pour en retirer l'emplacement non boisé d'une citerne ancienne et pour adapter la zone hors EBC autour de la construction principale "afin que toute la construction et une bande de terrain de 10 mètres autour ne se trouvent pas soumis au classement EBC." Il est précisé : "Cette délimitation serait plus cohérente avec les contours réels de la construction, qui a fait l'objet de travaux importants et est de nouvelle habitude". Sont joints à l'observation : le courrier adressé à la mairie le 14/12/2021, la réponse de la mairie du 23/12/2021 et une photo montrant le site de la citerne.	YA 99 et 76	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 apportée.
28/8	RD014	Marie Anne DUPUY		Demande de reclassement de Aa en Ucc autour de la maison de l'autrice de l'observation au motif que celle-ci se trouve dans une zone déjà urbanisée. La maison est située au 3 route du Brangon à Mané-Kercadio. L'observation cite la p.246 du rapport de présentation qui mentionne comme cause de non rattachement à la zone Ucc de Mané-Kercadio l'existence d'une coupure paysagère. La personne précise : « la seule coupure paysagère correspond à notre haie qui nous sépare des voisins ». Elle indique son souhait de pouvoir construire un abri dans la zone qui longe les autres maisons du lieu-dit. Une copie de la page 246 du rapport de présentation et un extrait de plan cadastral sont joints à l'observation.	ZE 52	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
28/8	RD015	Frédéric Hervé		L'auteur de l'observation relate le préjudice que lui cause le passage en Na de sa propriété (parcelles ZC 496, 494 et 161). Suite au décès de son père fin 2022, les frais de succession ont été évalués par le notaire sur la base de terrains constructibles. La personne se retrouve maintenant lourdement endettée et ne peut plus mener les opérations immobilières qu'elle projetait. Elle déclare être ruinée. Le projet de PLU fait passer la valeur de ses terrains de 400 euros à 0,38 centimes d'euros le m2. Cela ne lui permet plus de couvrir les frais de succession par une vente partielle.	ZC 496, 494 et 161	Il n'est pas possible de modifier le classement en raison de la rupture de continuité d'urbanisation.
28/8	1R13	Denis GUILLAM		La personne demande l'augmentation, en zone UBb du coefficient d'emprise au sol de 0,30 à 0,40 pour lui permettre de compléter les aménagements de sa propriété adaptés à l'usage d'un fauteuil roulant.		Avis défavorable, pas de modification du coefficient d'emprise au sol.
28/8	C01	Anne-Marie LECLERC		Demande de constructibilité partielle ou totale pour la parcelle ZR 220 au motif qu'il s'agit d'une dent creuse dans un secteur déjà urbanisé et que la loi ELAN (second alinéa de l'article L.121-8) autorise le comblement de ce type de parcelle.	ZR 220	Avis défavorable en raison de la loi littoral.
30/8	RD017	Manuella COCHOIS (née Hervé)		La personne demande le retour à la constructibilité au 16 Vallon de Pont Claou à BADEN du terrain cadastré 8 ZC 494, 8 ZC 496 au motif que ce terrain, lors d'une récente succession, a été évalué constructible en février 2022 et que les frais de successions ont été établis sur cette base. Elle précise : "Le terrain est dans une zone pavillonnaire, mes oncles et tantes y ont déjà construit leur maison et vendu des parcelles pour d'autres logements, le terrain juste à côté a été acheté il y a quelques années par la Mairie de BADEN, pour des logements sociaux". La personne indique vouloir y construire sa maison. Un certificat d'urbanisme d'information édité le 16/2/2023 par la mairie de Baden est joint à l'observation.	ZC 494, 496	Il n'est pas possible de modifier le classement en raison de la rupture de continuité d'urbanisation.
31/8	RD018	Philippe CAMBOLY		L'observation est la suivante : "Nous sommes étonnés de constater le changement des terrains aux alentours de Toulguen de Zone Naturelle NA (plutôt marécageux en bas de parcelle et proche de la réserve naturelle Pomper) en Zone Agricole A. Habituellement, c'est plutôt l'inverse qui se produit. Y a t il une raison particulière?"		La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
31/8	RD019	JAN		Demande de repérage et de protection d'éléments boisés à l'entrée du lotissement allée des Razed Koed et sur la partie est des parcelles du 40 Mané Er Groez (pièces jointes annoncées mais absentes)		Voir réponse à 1R27

31/8	RD020	anonyme		L'observation est la suivante : "absence de concrétisation de projet concernant les déplacements doux sur le PLU. Pourtant le développement de ces déplacements est évoqué et souhaité sur le PADD et la commune est cruellement dépourvue d'itinéraire cyclable."		Pas de réponse.
30/8	1R14	François LEFEBVRE 1 rue Gilles Gahinet		Demande de classement en arbre remarquable du châtaigner "situé dans le petit bois qui jouxte au sud-est l'école Joseph Le Brix" comme témoin de l'utilisation des châtaigniers dans le passé.		L'arbre remarquable est déjà protégé au sein de la haie.
30/8	1R15	Aymeric BLOND 1 rue de Bréafort		Maraîcher à Bréafort, je suis installé sur des terres Aa pour mon activité et sur une zone UBb pour mon habitation (parcelle ZN764). Cette parcelle a été séparée sur le projet alors qu'une construction est en cours sur le Nord de la parcelle. Je souhaite que cette construction reste sur une zone Ucb2 et donc que les parcelles ZN764, 763 et 721 restent intégralement en Ucb2.	ZN 764, 763 et 721	Quelle est la nature de la construction? Si elle est à usage d'habitation, on peut faire suite à la demande. A défaut, maintien du zonage Aa
30/8	RD016	Aymeric BLOND 1 rue de Bréafort		Confirmation de la demande déposée en 1R15 avec pièces jointes à l'appui (extrait de plan et de document d'arpentage) et une nuance : Je souhaite donc que cette parcelle Zn764 reste bien entièrement en Zone Ucb2 et que la limite de la zone Aa actuelle reste comme elle existe à ce jour pour l'alignement des parcelles ZN764-763-721.		Voir réponse à RD015
30/8	1R16	Jacqueline et Karen LE NINAN 8 rue de la sterne		OAP n°7 entre la rue des pins et rue de la sterne, demande de préservation des arbres et information sur la zone OAP à venir entre le terrain entre rue des pins et rue de la sterne. Nous demandons de préserver la haie arborée, bocagère en rive Sud du projet T1 ainsi que les arbres du projet T1. Ainsi, les oiseaux qui y habitent seront préservés ainsi que la biodiversité de ce lieu. Dans ce lotissement c'est le seul espace vert existant. pouvons nous préserver le cours d'eau également ? Nous informons aussi que l'espace de zone urbaine derrière les habitations de la rue de la sterne côté pair est une zone très humide au moment des pluies, automne, hiver et printemps. Le terrain est spongieux, voire détrempé comme cet hiver.		La haie est préservée dans le cadre de l'OAP.
30/8	1R17	Philippe PETIT 1 rue des logoden		OAP n°11 : comme notre maison est en face de l'angle des rues Izenah et de la Lande, nous vous demandons de reculer le plus possible le bâtiment par rapport à la limite séparative côté rue Izenah. D'autre part, nous souhaiterions une haie séparative composée d'arbres en lieu et place de la haie existante. Côté aspect "Sécurité" nous attirons votre attention sur les risques d'accidents (croisement rue de la Lande et Izenah), nous suggérons de reculer l'entrée ou sortie le plus possible du point décrit. NB : la haie d'arbres type "totem" serait idéale pour nous protéger de la vue plongeante sur notre terrain.		La Commune n'a pas de projet aussi précis à ce stade.
31/8	RD021	Philippe MILLARD 2 rue du Pré au Bourg		La personne, propriétaire à Baden depuis 2006 constate "un développement très important de l'urbanisation où la population est passée de 3900 à environ 4500 habitants aujourd'hui. C'est de moins en moins une cité rurale au bord de la mer qui en faisait son charme. Une demande de logements notamment pour les jeunes et les primo-accédants est bien réelle mais cette urbanisation doit être contenue pour conserver son attrait au quotidien et sa destinée touristique. Il faut regretter que le coeur de ville ne soit pas plus actif avec la disparition progressive de ses rares commerçants dont les locaux sont transformés en logements" Pour le déposant le développement des constructions : "devrait se borner aux prescriptions du SCOT approuvé le 13 février 2020 et s'en tenir notamment aux orientations du DOO pour 2035 indiquant page 14 à 35 logements par an dont 30% de sociaux par an, pages 22 et 23 à 9 hectares maxi pour 25 logements/hectare et à 60% 28 logements/hectare pour la zone bâtie."		Pas de réponse.
31/8	RD022	Françoise LE GARREC 16 allée Mané Kercadio		1-Demande de l'entière constructibilité de la parcelle ZE 50 dans le contexte où les terrains des autres maisons situés du même côté de la rue sont eux entièrement constructibles. La personne estime qu'il y a inégalité de traitement en sa défaveur. 2-Demande de programmation de cheminements doux entre l'allée de Mané Kercadio et la zone d'activités de Toulbroch. La personne précise : "Compte tenu de l'important trafic routier dû à la déviation de Larmor Baden (camion de + de 19 tonnes...) il est actuellement inenvisageable de se rendre, à vélo, à pied (avec poussette...) vers Toulbroch en toute sécurité."	ZE 50	Avis défavorable à la demande, dans la mesure où Mane kercadio est un SDU. Les constructions ne peuvent y étendre le périmètre bâti. Contrairement aux parcelles voisines sur lesquelles les habitations sont implantées en milieu de parcelle, l'habitation de la requérante est implantée proche de la route, permettant d'envisager une division parcellaire et l'implantation d'une nouvelle habitation dans le cas où le zonage Ucc serait prolongé jusqu'en limite parcellaire. Or cette nouvelle maison contreviendrait à la loi ELAN et l'article L121 8 du code de l'urbanisme.
01/09	RD023	Sylvie TATIBOUËT épouse LANDRIN		Demande de maintien de la constructibilité de l'ensemble des parcelles ZC 7 et 8 au 29 rue du Guern au Bélano. Actuellement classées en U, le sud de ces parcelles sont classées en zone agricole dans le projet de PLU. La personne précise : " En cas de division de la propriété; l'implantation d'une seconde maison serait très contrainte par ce classement en zone agricole."	ZC 7 et 8	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
01/09	1R18	Jean Pierre LE MEUT Le Belano		Parcelle ZB61 (Le Belano), actuellement constructible, se retrouve pour moitié constructible et pour moitié en Aa. héritage avec frais de succession en conséquence. Demande de rectifier cette action et de la remettre en UCC Depuis 30 ans, par 2 fois nous avons espéré, après les visites des maires et services compétents, le raccordement à l'assainissement collectif qui s'est arrêté à 8 mètres environ de notre terrain. Normalement cet assainissement est prévu pour novembre de cette année. Nous aurions pu construire une maison de plein pied pour nos vieux jours. Notre maison avec sous sol devient pénible avec les escaliers (chute avec 2 bras cassés) Nous avons prévu de faire l'accès à ce projet le long du lotissement voisin, mais nos fosses et puisards sont sur le tracé.	ZB 61	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.

04/09	RD024	Thierry ROBIC M et Mme 5 rue de Pont Stang Kerbouleven			Nous avons consulté le projet de révision du PLU de Baden. Au vu des modifications apportées nous sommes concernés par la modification de la délimitation de surface constructible des parcelles 81 et 94, zone Ucc à Kerbouleven. Nous avons fait l'acquisition de cette longère traditionnelle en janvier 2023. L'état actuel des bâtiments nécessite une importante rénovation et la création d'extensions pour en améliorer l'habitabilité. Vous trouverez ci-joint deux projets d'implantation des extensions que nous envisageons. Nous souhaiterions ne pas être contraint par la nouvelle délimitation proposée dans le projet de révision du PLU et pouvoir mettre en œuvre notre projet de rénovation et d'extension.	ZL 81 et 94	Avis défavorable en raison de l'application des règles de distance des constructions.
04/09	RD025	P. FAWKES			rappel des questions posées par le collectif CMM (voir RD8)		/
05/09	RD026	Eric JACOB			Nous demandons que la partie sud de la parcelle cadastrale n°473 de la section ZN soit reclassée terre agricole (Aa) telle qu'elle était en juillet 2021, avec une frange humide au nord de la parcelle. Pour justifier cette demande vous trouverez en pièce jointe une étude de la société ECR environnement dont la conclusion est "Après expertise botanique et pédologique, aucune zone humide n'a été repéré sur la zone étudiée." Nous joignons également la classification de la parcelle en juillet 2021.	ZN 473	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
05/09	1R19	Christophe CHATEAUNEUF 49 rue du Lenn			La parcelle ZY469 est actuellement constructible et vialisée. La ZY468 est actuellement déjà construite et quasi achevée. Division parcellaire accordée en 2021 suite à la vente Blodez à Chateaufort sur les 2 parcelles. Souhait de garder la constructibilité de la parcelle ZY469 correspondant à une "dent creuse" sur le village de Mériadec. Cette parcelle est de plus viabilisée.	ZY 469 (partie de ZY 458 ?)	Une extension en zone Uca2 est possible en partie sud mais pas en partie nord. Voir réponse à 1R33
05/09	1R20	Brigitte HUET de FROBERVILLE 28 Place de l'église			Ma parcelle AB614 est incluse dans le périmètre de l'OAP 1. Souhait qu'elle sorte de ce périmètre car mon terrain et ma maison (AB 139) seraient enclavés, plus de sortie véhicules sur la rue et plus de place de parking.	AB614 et AB139	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.
05/09	1R21	Pierre ROBINO Mané Kercadio			Apporte quelques précisions concernant les parcelles issues de la parcelle ZE 124, que sont aujourd'hui les parcelles ZE517P, ZE524 et ZE525 et ne comprend pas l'attitude des autorités compétentes de l'époque qui l'ont laissé accomplir toutes les formalités en vue de la vente de ce terrain constructible, avec entre autres l'autorisation de sortie sur la voie communale pour finalement lui opposer un refus de permis de construire malgré un CU positif et redemande une nouvelle fois le maintien de son terrain en constructible et met l'accent sur le très faible impact environnemental lié à une construction à cet endroit. (cf. observation 1R03)	ZE524, 525 et 517P	Voir réponse à 1R03
05/09	1R22	Carole et Guillaume GOULLIN			parcelle YB141 Lannigueux : Dans le cadre de la révision du PLU, nous aimerions énormément pouvoir construire une maison sur cette parcelle. Le terrain est beau, grand avec de beaux arbres qui pourraient être mis en valeur dans notre projet. la partie Nord Ouest pourrait présenter un endroit propice, non loin des voisins de la route du Nautran. La partie Sud Est de la parcelle est notée humide au plan. Néanmoins, aujourd'hui, il me semble plus l'être contrairement à il y a 30 ans notamment dans le bas de la rue de la côte. Aujourd'hui, hiver comme été, l'accès au terrain est tout à fait praticable et ne nécessiterait pas de travaux de terrassement ni de modification des sols ou espaces boisés.	YB 141	La Commune maintient la zone humide.
05/09	2R02	Marie Noelle PERCEVAULT			Observation 1 : parcelle 13 chemin du Liorho (YA44). la ligne Nds passe au rez de maison au Nord --> souhait de repousser cette ligne pour permettre une extension possible. Au Sud, c'est la route . toutes les autres maisons ont cette extension sur le plan. Observation 2 : parcelle YA 133 --> sur le plan, la parcelle est en zone Ac alors que cette petite parcelle n'est pas en aquacole. Elle a d'ailleurs une géographie très pentée et abrupte. observation 3 : Lieu dit Le Liorho pourrait il être rattaché au village de Guern ou être un secteur classé en secteur de densification urbaine. Il n'y a aucune interruption de terrain avec maison entre le Guern et le Liorho en passant par la route de la côte	YA 44 et 133	1/ Avis défavorable. 2/ La commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.

06/09	2R03	Marie Pierre LE GODEC 10 rue Alain Gerbault		<p>Courrier "Rétablissement zone à construire"</p> <p>Pour les raisons suivantes, je demande le rétablissement en zone à construire de la parcelle ZO500, située 1 Allée du clos du puits à Tréver,</p> <p>impactée par la marge de recul de 20 m aux abords des routes départementales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructibilité acquise au début des années 1990, lors des négociations entre mes parents, décédés depuis et la commune au profit du SIAEP pour l'acquisition de terrain pour la réalisation de la station de lagunage de Bourgerel, devenue STEP, - Le secteur de Tréver identifié au SCOT de GMVA comme SDU dans le cadre de la loi Elan, qui offre aux communes la possibilité de densifier les SDU sans extension d'urbanisation, - Tous les réseaux pour la viabilisation du terrain passent devant le terrain et pour certains le desservent déjà, - Terrain constructible pour lequel je me suis acquittée de droits de succession avec une valorisation "constructible" du terrain, - Terrain constructible pour lequel, j'ai payé des droits de partage avec une valorisation "constructible" du terrain. 	ZO 500	<p>La parcelle est située en extension de l'urbanisation, et non en densification. Elle ne répond dès lors pas aux exigences posées par la loi ELAN en matière de densification des Secteurs Déjà Urbanisés SDU), qui doit se réaliser sans extension du périmètre bâti.</p>
08/09	C02	Stéphane Le MOYEC		<p>Nous sollicitons la révision du zonage de la parcelle YB194, située dans le village du Guern.</p> <p>Avec ma famille, nous sommes détenteurs de plusieurs parcelles dans ce secteur : YB50 - 51 - 194 et 358, constructibles au PLU actuel. La révision du PLU les place toutes (sauf la parcelle YB50 sur laquelle figure une construction) en zone Na, qui n'offrira aucune possibilité de construction.</p> <p>Nous comprenons parfaitement les contraintes que vous impose la loi en vous obligeant à densifier. Même si au Guern une extension d'urbanisation est possible car reconnu village par le SCOT. Pour autant, c'est pourquoi nous considérons que la parcelle YB194 peut bénéficier d'une partie constructible, dans sa partie sud, au plus proche des autres habitations, tel que figurant sur le plan ci-après.</p> <p>Je souhaiterais que la commission d'enquête puisse se déplacer sur notre terrain avant de rendre son rapport.</p> <p>Dans cette hypothèse, la partie constructible, très proche des autres habitations, peut être considérée comme de la densification. Il est à noter que la parcelle YB358, est maintenue à juste titre en constructible et permet sans difficulté l'accès à la parcelle YB194. D'ailleurs, les compteurs eau et électricité sont posés pour desservir ladite parcelle.</p> <p>Notre famille est présente sur le Village depuis plusieurs générations et ma mère de 90 ans y réside toujours. Notre père a acquis cette parcelle de lotissement mitoyenne à son domicile en 1983 à son départ en retraite avec l'intégralité de son capital de fin de carrière. De plus, à son décès en 2007, ce terrain est rentré dans la succession à hauteur de 304 000 € et nous avons dû nous acquitter avec mes frères des droits en conséquence.</p> <p>Au delà de l'attachement familial à ce village, nos enfants souhaitent pouvoir s'installer à Baden. Il s'agit d'un jeune couple avec 2 enfants en bas âge (1 et 4 ans). A défaut de pouvoir s'installer dans ce village, ils seront contraints de s'éloigner alors que leur travail est pour l'un au Bono et l'autre à Plougoumelen. La forte restriction d'urbanisation sur nos communes, tout particulièrement littorales, va participer très rapidement à la raréfaction des terrains constructibles et participera de fait, à l'augmentation du prix du foncier. Nous savons que vous luttez pour favoriser l'implantation de jeunes ménages sur la commune. Permettre à un jeune couple de s'installer au Guern participe à cette volonté municipale.</p>	YB 194	<p>Voir réponse à RD122.</p> <p>La distance éloignant les constructions situées à l'Ouest et à l'Est des parcelles du requérant est de 120m. Les parcelles ne peuvent dès lors être regardées comme une dent creuse, mais bien comme une emprise située en extension du village. Or le parti pris des concepteurs du PLU n'est pas détendre ce village, mais de privilégier la densification au sein des enveloppes des noyaux bâtis en ne permettant que l'extension du bourg. Ainsi ce n'est pas le SCOT qui s'oppose au classement des parcelles, mais le projet porté par la municipalité de ne pas étendre les villages.</p>
06/09	1R23	Brigitte HUET de FROBERVILLE		<p>Complément à l'observation 1R20 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il s'agit de ma résidence principale 2) il y a une forte différence de niveau (1 étage) entre l'entrée de la maison et le jardin (ce qui ne se voit pas sur les photos) 3) mon escalier de terrasse arrive dans la parcelle AB 614 de l'OAP 1 4) un puits perdu recueillant toutes mes eaux pluviales se trouve dans cette même parcelle 614 5) l'entretien de mon jardin restant, impossible car enclavé (tondeuse, végétaux) 6) ravalement côté façade jardin impossible car inaccessible (enclavé) 7) j'aurais souhaité être contactée par la mairie avant de découvrir que ma parcelle AB 614 était incluse dans l'OAP. 		<p>Voir réponse à 1R20.</p>

08/09	1R24	Francis VAN De VELDE 32 La Bascatic		<p>Je fais suite à ma visite au membre de la commission d'enquête pour la révision du PLU. Cette personne m'a confirmé que le nouveau zonage prévu en Na du terrain que j'occupe au 32 route de la Bascatic (classé en Ubb dans le PLU actuel) permettrait mon projet d'une extension de moins de 20 m2 de la maison existante située sur les parcelles YB385 et 5. Pages 138 à 140 du règlement littéral).</p> <p>Cette extension se situerait sur une zone faible (jaune) de risque d'immersion et dans la zone des 100 m.</p> <p>La question est:</p> <p>- Le fait d'être situé dans la zone des 100 m annihile t il les disposition du nouveau zonage?</p> <p>L'enquêteur n'a pas pu répondre à cette question et je n'ai pas trouvé dans les textes concernant la loi littoral des éléments de réponse; il est question dans les "règles de constructibilité applicables dans la bande des 100 m " des espaces non urbanisés mais pas des espaces urbanisés comme c'est le cas pour ma maison.</p> <p>si vous trouvez des textes plus précis, merci de me les communiquer.</p> <p>En annexe, quelques croquis du projet d'extension</p> <p>accollée à 2 murs de 2 m de hauteur, l'un en limite du chemin communal et l'autre en limite de mon voisin à l'Ouest, le faitage ne dépassant pas celui de la petite annexe existante, voir plus bas (voir croquis ci-joint), cette extension serait bien intégrée et pratiquement invisible de l'extérieur.</p> <p>aucun arbre ni arbuste ne serait supprimé.</p>	YB 385	<p>Application du règlement de la zone.</p> <p>La Commune invite cette personne à déposer un permis de construire qui sera instruit le moment venu.</p>
06/09	RD027	Jean Loïc SEVEN		<p>Au futur PLU une bande de recul de 20 mètres le long de la départementale D101. Mon souhait est d'édifier un carport.</p> <p>Je voudrai que la zone urbanisée Ub s'étende jusqu'à la limite sud de mon terrain.</p> <p>Cette problématique est valable pour tous les terrains qui longent la D 101.</p>	ZN 383	Avis favorable.
06/09	RD028	anonyme		<p>Autour de notre maison dans le hameau de Meriadec, 7 constructions neuves vont se réaliser juste derrière nos haies + 2 autres dans un rayon de moins de 100 mètres car le moindre terrain est divisé. Nous sommes consternés de voir autant de construction rendue possible car je trouve cela très violent. La vue sur les champs des chevaux n'existera plus, les jardins seront rasés. Je suis très inquiète sur la préservation des espaces verts et soucieuse de voir ce que va devenir le hameau de Mériadec dans les années à venir. Trop de construction sont prévues. La mairie doit aussi protéger nos espaces qui font le charme de notre bourg. Qu'en pensez-vous ?</p>		Pas de réponse.
07/09	RD029	Christophe CHATEAUNEUF 49 rue du Lenn		<p>Concernant la parcelle :</p> <p>-ZY 468(1174m2) : permis de construire validé et construction en cours d'achèvement (Mr lhotelier Frédéric)/ ceci n'apparaît pas encore sur le plan cadastral vu à la mairie sur projet plu.</p> <p>-ZY469(1671 m2): cette parcelle dont je suis propriétaire fait l'objet d'un projet de construction à titre personnel. Dp21Y0035 accordé (cf annexe) il y a moins de 3 ans.</p> <p>La parcelle zy 469 est viabilisée. Sur le plan d'ensemble, la parcelle ZY 469 (parcelle ZY 468 déjà construite), se trouve dans une situation de dent creuse, avec des constructions autour.</p> <p>Je vous remercie de prendre en considération mes remarques, afin de préserver la constructibilité de la parcelle zy469, que j'ai acquis en juin 2021 pour ce projet de construction.</p> <p>Cf annexes: dp/ plan d'ensemble/ plan cadastre/ avis favorable ABF.</p>	ZY 469 (ZY 458)	Voir réponse à 1R19.
07/09	RD030	Mrs FAUWKES		Rappel RD25 et RD8		/
08/09	RD031	Nadia JACOB		<p>Courrier adressé à Monsieur Le Maire le 26 octobre 2020 demandant l'institution d'un cône de vue au niveau du champ en zone NDS près de l'actuelle base nautique, ceci dans le cadre de la préservation du littoral. Au vu des plans soumis à l'enquête cette demande ne semble pas avoir été prise en compte.</p>		Voir réponse à la question n°13 de la commission d'enquête
09/09	RD032	Franck JOURDAN		<p>Je suis propriétaire de la parcelle ZN484 à Tourlarec. et je souhaiterais la suppression ou la diminution de la bande de recul de 20m et l'extension de la zone urbanisée jusqu'à la limite sud de ma propriété.</p>	ZN484	<p>Avis favorable.</p> <p>Voir réponse RD027</p>
10/09	RD033	Franck COULANGE		<p>Pourquoi la parcelle n°13 n'est pas classée en partie en zone "nds" et/ou "na", comme la parcelle n°170 qui est mitoyenne ? quels sont les critères de classement en zone "nds" et "na" à cet endroit ?</p>		La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
11/09	RD034	Michèle LE BARS		<p>À titre personnel je trouve vraiment dommage de déplacer le Tumulus, qui certes est un bâtiment vieillissant qui aurait besoin d'un petit ravalement, mais qui remplit parfaitement son rôle pour l'accueil des enfants en étant situé juste en face l'école. Construire des logements d'habitation à cet endroit ce qui va engendrer encore plus de voitures et de circulation. Les automobilistes roulent déjà très vite et ne s'arrêtent pas pour laisser passer les enfants qui veulent traverser pour rejoindre les espaces de jeux et la médiathèque. On devrait garder cet espace et accentuer encore plus sa tranquillité.</p>		<p>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.</p>

11/09	RD035	Hélène COLLIGNON			Je souhaiterais que soient développées les pistes cyclables notamment sur les routes qui joignent le bourg de Baden, Port Blanc, Carrefour Market, le carrefour de Pomper et la plage des sept îles.		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 réglementaires 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.
09/09	1R25	Céline DANION Le Liorho			1 observation : sur le plan, les constructions ne sont pas positionnées comme dans la réalité. L'annexe de ma maison (propriétaire des parcelles YA49, 153 et 48), existant bien avant que j'achète en 2006, n'est pas notée correctement. J'en ai déjà fait part au cadastre. 2 demandes : le règlement Na de cette zone autorise visiblement la construction de piscine. C'est une aberration écologique. et compte tenu de la proximité des habitations ce serait source de nuisances importantes. peut on retirer cette autorisation pour cette zone ? Il existe un ancien hangar agricole. L'agriculteur étant décédé et le hangar cachant lumière et visibilité : peut-on demander la destruction ? surtout en cas de changement de destination, peut-on interdire absolument une habitation qui serait littéralement sous mes fenêtres, obliger à une diminution de la hauteur, interdire toute activité avec des nuisances sonores.	YA49, 48 et 153	1/ Une régularisation est en cours par une cession. 2/ Avis défavorable. 3/ Avis défavorable.
09/09	1R26	A et A MENARD 49, route de Toulvern			Observations limitées à la seule Pointe de Toulvern. Il apparaît que le changement climatique, se fait déjà sentir à la Pointe de Toulvern : aggravation de la fréquence et de la force des coups de vent, périodes de sécheresse de plus en plus accentuées... Le projet de PLU ignore complètement ces changements et leurs futures évolutions. Par exemple : risques d'incendies, de chûtes d'arbres, protection des bâtiments, modifications réglementaires en zones A et N, sur fréquentation touristique... ne sont pas prises en compte. Dans le respect, de la loi ALUR, et du renforcement de la prévention et de la lutte contre les risques incendie (loi 2023-580 du 10/07/23, décret 2023-706 du 01/08/23), il est proposé l'analyse suivante pour la Pointe de Toulvern (<i>ci-dessous résumée : se reporter à l'observation complète - 4 pages et 3 annexes - pour le détail</i>) : 1) Zones à risques : demande de compléter le règlement et la planche de zonage Ouest pour faire apparaître les zones à risques incendie, prise en compte des zones obligatoires de débroussaillage, protection contre les risques de chûtes d'arbres. 2) Zonage des habitations existantes en zone N à Toulvern. Il y a lieu de considérer trois cas distincts : Habitations isolées en NDs — hors zone à risque incendie (zonage Na) ; Habitations isolées en NDs + EBC- en zone à risque incendie (pastillage à l'intérieur duquel on suppose que les règles de protection EBC ne sont pas applicables, limites à porter à 50m des murs et règles d'extension des habitations à définir) ; Habitations regroupées en NDs + EBC en zone à risque incendie (les 7 parcelles bâties ZW13, 15, 22, 26, 33 et 38, pour lesquelles il est proposé un schéma de classement en totalité, en Na sans EBC et en zone à risque incendie). 3) Stationnement des véhicules : demande de faire apparaître le parking existant sur la parcelle ZW41 au plan de zonage, de compléter l'article 7 des règlements NDs et Na, et de faire procéder à la signalisation ad-hoc. La nouvelle aire de stationnement créée au droit des parcelles ZW15,14,23 et 13 apparaît illégitime et est à supprimer purement et simplement. Si nécessaire, le ralentissement des véhicules est à obtenir par d'autres moyens. 4) Divers 4.1) Dolmen repère 20, parcelle ZW39/40. Ce monument figure au plan de zonage Ouest (repère 20) mais, ne figure pas au plan des servitudes publiques. Il faut l'y rajouter avec protection ACI. 4.2) Au plan de zonage Ouest, la parcelle ZW40 apparaît avec un nouveau type de boisement à protéger L151-23-CU. Mais, elle a toujours été protégée, comme ses parcelles adjacentes, en Espace Boisé Classé. Sur le terrain, rien ne distingue les 2 types de boisement. Pourquoi cette complication inutile ? Quelle motivation ? 4.3) Protection de l'étang de Toulvern. Le plan de zonage devrait indiquer que l'étang est classé en zone de protection biotope (arrêté préfectoral du 01/10/2020). 4.4) Risques sanitaires. Le parking, parcelle ZW41, ne possède aucun équipement sanitaire. Il en résulte, que ses abords sont pollués. Le règlement du PLU doit prévoir les équipements ad-hoc pour remédier à ce problème (propagation de risques nosocomiaux résistants à tous les antibiotiques). Ces observations sont limitées à la Pointe de Toulvern. Mais, il existe sûrement d'autres lieux de la commune qui sont aussi concernés. Toutefois, 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, n'ont pas permis une analyse plus complète.		En préambule, rappelons 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. 1. 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. 2. 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. 3. 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. 4.1. Ce dolmen n'est pas classé ou inscrit comme monument historique, et ne peut figurer dans le plan des servitudes 4.2. 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. 4.3. 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. 4.4. Ce n'est pas le rôle du PLU mais l'article R121-5 du code de l'urbanisme qui autorise sous condition l'implantation de sanitaires en espaces remarquables. 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.
13/09	RD036	anonyme			La personne aimerait "savoir si les habitats légers et autonomes sont où seront possibles à baden" et si "la maison en A" est possible sur la commune.		Pas de réponse.
13/09	RD037	anonyme			demande de reclassement de NA en Ucb2 de la parcelle ZR0089 pour laquelle un permis d'aménager a été déposé suite à la réponse obtenue lors d'une demande de certificat d'urbanisme (17 avril 2023). L'observation indique que la parcelle remplit les conditions pour l'aménagement et que la parcelle voisine ZR0008 a obtenu un permis d'aménager dont la mise en oeuvre transformera la parcelle ZR0089 en dent creuse.	ZR0089	Pas de réponse.

14/09	2R04	Indivision GUILLEMOT		dépôt d'un dossier: inquiétudes sur le projet de PLU: - ZN 493 (parcelle enclavée entre 2 secteurs urbanisés: demande que cette dent creuse devienne constructible. Nouvelle numérotation cadastrale ZN801, 802 et 803 (voir dossier p 2 à 3); - ZN159 concerne un hangar de 500 m2: Zone U à confirmer changement en habitation; - ZN159 et ZN110: augmente la zone de constructibilité (voir dossier page 4); - Piste cyclable: refus du tracé : voir rapport p 5,6 et 7	ZN493, 159 et 110	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
14/09	2R06	Indivision GUILLEMOT		Indivision viennent commenter leur dossier		Voir réponse à 2R04.
14/09	2R08	Yvonne BLAISE		Parcelles ZI125 et 128. Dépôt de 2 documents (courrier du 25/02/22 et 1 document du 14/09/23) Souhait de conserver les parcelles telles qu'elles sont définies au PLU d'aujourd'hui, c'est à dire empêcher le décrochement géométrique que l'on voit sur le plan qui empêcherait l'aboutissement de notre projet d'éco hameau participatif, projet qui entre dans l'objectif de contribuer à la densification d'une zone déjà urbanisée	ZI125 et 128	Ces deux parcelles forment ensemble une emprise supérieure à 6000m². Elles ne constituent nullement une dent creuse au regard de l'interdistance excédant 50m d'avec les constructions les plus proches situées à l'Ouest. Par conséquent, retenir ce secteur en extension entrain en concurrence, en matière de production de logements, avec l'extension Est du bourg sous maîtrise publique. Aussi une suite favorable ne peut être apportée à la demande de conserver le classement du PLU en vigueur, les 6000m² y étant intégralement zonés en Ub.
14/09	2R09	Alain LE MOUROUX		Dépôt d'un courrier de requête concernant les parcelles ZX38 et 377: souhait de rétablir le projet de PLU, relatif à ces parcelles comme celui en vigueur - ZX 38 (Lann er Velin) rétablir en Ubb au lieu de Na, - ZX377 (Belaneu) rétablir en Ubb au lieu de Nds	ZX38 et 377	Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
14/09	2R11	M et Mme Christian LA CROIX		Coët Moustran parcelle ZR550. dépôt d'un courrier Souhait de rétablir la délimitation géométrique de la zone constructible telle qu'elle est actuellement sur le PLU cela ne modifie aucunement les surfaces respectives de chacune des zones Ucb et Nds. Seuls les contours sont modifiés	ZR550	Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
14/09	1R31	Noël TATIBOUET		Concerne les parcelles ZB107 et 108 - dépôt d'un courrier adressé à M.Le maire ce jour le projet de PLU met en zone Aa les parcelles alors que j'ai un projet de division de 4 lots pour moi même et mes 3 enfants. Je souhaite donc que ces parcelles soit constructibles, surtout qu'elles se trouvent enclavées dans une zone déjà urbanisée.		La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté en raison de l'application des règles de distance.
13/9	1R27	déposé par Louis METAL	14	Dépôt d'une pétition (14 signatures) pour le classement en zone boisée de terrains situés 40 rue Mané Groez		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.

14/9	1R37	Association ABD	<p>I- Introduction : objet de l'association et présentation de sa démarche</p> <p>II- Points d'ordre général :</p> <p>II-1: ABD demande que l'obligation des 30% de logements sociaux imposés dans le règlement en zones U et AU pour toute opération comportant 5 logements et plus ou 400m2 de surface de plancher soit mentionnée sur chaque OAP concernée (permet de renforcer la mixité sociale et générationnelle de l'habitat, comme rappelé dans l'avis du PNR sur le projet de PLU de Baden)</p> <p>II-2 : L'association ABD estime que, sur 10 ans, le nombre de logements neufs (hors OAP) ou rénovés pour une habitation de type Famille est au minimum de 80 logements et que ces logements ne sont pas considérés dans le projet de PLU. L'association ABD demande qu'ils soient pris en compte pour réduire le nombre de logements neufs à construire via les OAP. Elle propose donc que les objectifs des OAP soient réduits à 350 logements neufs (objectif du SCoT) sans remettre en question les objectifs de densité demandés. Pour cela, l'association ABD propose de réduire la surface dédiée à la construction de logements dans les OAP en protégeant davantage les espaces verts (notamment OAP 6, 11, 18, 21). L'association précise que le respect des 30% en logements sociaux ou assimilés sur les OAP contribuera ainsi à plus de 100 logements sociaux ou assimilés en 10 ans. ABD considère que ces objectifs révisés sont gérables et en phase avec les objectifs du « bien être à Baden » à horizon 10 ans.</p> <p>II-3 ABD propose 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 (intérêt d'une co-construction ouverte et sincère). ABD déplore ainsi les décisions prises hors démarche PLU et rendues publiques très tardivement (ex : presbytère, étude centre bourg avec experts GMVA).</p> <p>II-4 ABD considère que le projet de PLU "amène sûrement Baden au statut de ville dortoir de Vannes ou Auray en raison de l'absence de vision à 10 ans qu'il supporte pour Baden"</p> <p>III- Centre Bourg OAP 1 à 6</p> <p>III-1 ABD 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. Il est précisé : "la Mairie semble en avoir pris conscience en demandant récemment (et hors démarche PLU) une étude - restée à ce jour confidentielle - à une architecte et une urbaniste de GMVA pour l'aménagement du Centre Bourg". "ABD demande donc avec insistance 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 pour une ville de 4500 habitants".</p> <p>III-2 ABD estime que le projet "ne prend pas en compte les terrains constructibles hors OAP (petites dents creuses), lesquels peuvent faire l'objet de division ou de micro-lotissement et donc augmenter le nombre de logements à réaliser" et qu'"il en est de même des rénovations conduites chaque année sur la commune où une personne âgée vivant souvent seule est remplacée par une famille avec enfants". "ABD estime illogique de densifier les logements au centre bourg (OAP 1.2 et 6 en particulier) en ignorant les besoins d'espaces nécessaires aux activités économiques et de services de proximité. ABD demande la réduction du nombre de logement prévus au centre bourg, en incluant notamment les constructions hors OAP.</p> <p>III-3 OAP 1 Considérant que l'exclusion du périmètre de l'OAP 1 des éléments qui constituent le centre bourg (locaux de la Poste, commerces autour de la placette, musée et bâtisse attenante, etc., "rend le projet de PLU inadapté et inabouti pour le Centre Bourg, ABD demande l'extension de l'OAP 1 à la totalité du centre Bourg et à la rue du Pont afin de le structurer de manière cohérente et dynamique".</p> <p>III-4 OAP 2 "ABD demande que soit réalisée une étude approfondie des potentialités sur cette OAP 2, ainsi que sur ses interactions attendues avec l'ensemble du centre bourg en matière d'aménagement urbain. ABD demande que l'aménagement global du Centre Bourg fasse l'objet d'échanges et d'écoute vis-à-vis des habitants et des activités de commerces et de services".</p> <p>III-5 OAP 6 Considérant que le gymnase "Le tumulus" est actuellement intégré à un ensemble cohérent et fonctionnels d'équipements publics et que sa proximité des écoles est un atout important, "ABD s'oppose fermement au déplacement du gymnase en périphérie urbaine". Considérant que sa structure permet de le rénover, "ABD déplore l'absence d'étude de rénovation par la Mairie malgré l'évidence d'un budget bien plus réduit qu'une construction entièrement neuve." "ABD demande la réalisation d'une étude alternative au déplacement, en examinant toutes les possibilités de rénovation technique du Tumulus, sans oublier les enjeux financiers pour Baden". Concernant la partie nord de l'OAP 6 qui inclut des habitations existantes avec jardins, "ABD demande de la neutraliser à titre</p>		<p>II.1. Le règlement est opposable dans un rapport de conformité là où les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité. C'est pourquoi le législateur a prévu que c'est le règlement qui peut prévoir des dispositions en faveur de la production de logement social, et non les OAP (article L151-15 du code de l'urbanisme : le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.)</p> <p>II.2. 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 5 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 oeuvrer pour la mixité sociale et intergénérationnelle.</p> <p>II.3. La commune a respecté les modalités de concertation définies par délibération, elle est allée au-delà en organisation 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 publique de présentation du projet.</p> <p>II.4. 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.</p> <p>III.1. 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 8 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.</p> <p>III.2. voir réponse à II.2.</p> <p>III.3. Le périmètre retenu est cohérent s'agissant de son potentiel d'aménagement.</p> <p>III.4. La commune mène des études sur les secteurs stratégiques du bourg.</p> <p>III.5. 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.</p> <p>IV. La commune a déjà précisé ses intention s'agissant du demi terrain de sport de Mériadec et du renouvellement urbain du site du Tumulus. Elle ne souhaite pas modifier cette position.</p>		
14/09	1R28	Familles MERIGEAU, MAYO, GUILLEMOT			Nous souhaitons le retour dans le domaine public de la pratique par mobilité douce (piétons, vélo, chevaux) du chemin historique vicinal reliant Kervemir et Kernormand incluant Langario. C'est un enjeu climatique.	Pas de réponse.	
14/09	1R29	Guy JACQ 18, rue de Berly			<p>Propos liminaires : omissions importantes et erreurs majeures sur le nouveau schéma de zonage constituant des écarts de nature à fausser toute interprétation ou appréciation de la situation (piscines non mentionnées alors qu'elles peuvent être considérées comme des extensions, zones vertes inexistantes mentionnées à tort rue du Danut) ; contestation de la classification des parcelles 297 et 395, et du chemin de Garheu, en Na (ne correspondent pas à des terrains composés d'espaces naturels et forestiers) ; interrogation sur les motivations ayant présidé à l'élaboration et à la présentation d'une zone verte artificiellement créée erronée et non conforme à la situation cadastrale (parcelle n°374 apparaît en Na alors qu'elle est urbanisée et habitée en permanence) ==> contestation de la sincérité et véracité du schéma de zonage du PLU.</p> <p>Le village de Locmiquel a été identifié comme zone de développement des secteurs ouverts à l'urbanisation, Le signataire entend solliciter le maintien de ses 3 parcelles en zone constructible : la piscine située sur la ZX 279 étant assimilée à une extension, l'ensemble de la parcelle doit être réintégré en zone Uca2 ; les 3 parcelles ZX279, 297 et 395 s'inscrivent dans une unité foncière constituée de 3 parcelles formant un tout homogène situé dans un village. (5 pièces jointes)</p>	ZX 279, 297, 395	Avis défavorable en raison de l'application de la loi littoral.
14/09	1R30	Jean de LA VILLOSOYE Kernormand			Je suis contre le lotissement du terrain de foot actuel. La densification de Toulbroch est suffisante et il ne faut pas détruire une installation sportive qui a coûté cher à réaliser.	Pas de réponse.	

14/09	1R32	NICOLAZIC Maire honoraire Vice-président communautaire honoraire		4 demandes : maintien du projet de déviation du PLU de 2008 (Larmor-Baden), zone Na près de l'école à maintenir en zone constructible et laisser la salle de sports en zone U pour la conserver (OAP), maintien de la zone Ue1 à Port-Blanc (au lieu de Nds), suppression de la mention Zone humide pour une parcelle communale construite en Uia. (dépôt de 4 pièces jointes)		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. Basculer la zone Na proche de l'école en zone Ue2 impliquerait une extension supplémentaire et une consommation foncière supplémentaire à justifier au PLU, sans projet à ce jour. Il sera toujours temps de faire évoluer le zonage le jour où le besoin se ferait sentir. 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. A Port Blanc, la zone Nds qui borde la zone Ue1 est en espaces remarquables du littoral et en site natura 2000. Le classement en Nds est fondé. Enfin, 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.
14/09	1R33	MF. et D. HERICOURT 27, rue du Lenn		Nous habitons Mériadeac, la parcelle où est construite notre maison est la ZY 429 (anciennement ZY 98), classée en UBb. Dans le projet elle serait divisée en Uca2 et en Na. Nous ne comprenons pas cette évolution dans un village qui est prévu d'être densifié. De plus notre terrain serait coupé par un trait en biais qui ne peut que nous surprendre. quelles sont les raisons et la logique de ce trait en biais ? Y a t'il des textes qui justifient un tel découpage ou cela a t'il été fait de manière aléatoire ? quelles raisons réelles ? Les 2 maisons à l'arrière de notre terrain (parcelles 364 et 359) sont espacées de moins de 50 mètres, donc il nous semble qu'il y a continuité d'urbansiation en application d'une jurisprudence du Conseil d'Etat. Nous demandons le reclassement de l'ensemble en Uca2.	ZY 429	Avis défavorable. La Commune maintient le zonage proposé au PLU arrêté.
14/09	1R34	Association ALBA représentée par sa présidente et sa vice- présidente Mmes MJ Nicolazic et F Airiau		Dépôt d'un courrier au nom de l'association ALBA (250 adhérents) demandant la suppression de l'OAP 6 pour le maintien en zone d'équipement public Ue2 afin de conserver la salle omnisport qui est d'une grande utilité pour les élèves et les sportifs. Sa conservation permettra de maintenir les créneaux avec un développement à d'autres disciplines qu'il n'est pas possible de pratiquer actuellement. Son maintien n'exclut pas la construction de la nouvelle salle. Le lien avec les écoles et le Service Jeunesse à proximité, qui utilisent journellement ce gymnase, évite des longs déplacements inutiles.		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.
14/09	1R35	Association Baden Basket Club	23	Dépôt par Mme Nicolazic, secrétaire du Baden Basket Club (160 adhérents), au nom de la présidente d'un courrier demandant la suppression de l'OAP 6 pour le maintien en zone d'équipement public Ue2 afin de conserver la salle omnisport qui est d'une grande utilité pour les élèves et les sportifs. Sa conservation permettra de maintenir les créneaux avec un développement à d'autres disciplines qu'il n'est pas possible de pratiquer actuellement. Son maintien n'exclut pas la construction de la nouvelle salle. Le lien avec les écoles et le Service Jeunesse à proximité, qui utilisent journellement ce gymnase, évite des longs déplacements inutiles. Courrier accompagnée d'une pétition comportant 23 signatures.		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.
14/09	1R36	M. Mme Roland KERNEUR 20 rue de l'île Irus		Propriétaires de la parcelle ZN 19, demandent la diminution de la marge de recul de la RD 101 à 20 mètres (au lieu de 35) et l'extension de la constructibilité de leur parcelle.	ZN 19	Avis favorable.

14/09	1R38	Marie-Françoise SERRE 11 rue des frères Le Guénédal		<p>Dépôt d'un courrier doublé d'un courriel expédié le même jour. Je suis contre le projet d'OAP n°2, contre la destruction de maisons en pierre qui font partie du patrimoine badenois, contre la destruction du presbytère et de son jardin pour la construction de logements sociaux. Baden va ressembler à une ville nouvelle et à une cité dortoir et perdre son âme.</p> <p>Le courrier déposé fait aussi état de propositions quant au règlement littéral : que les règles puissent permettre de protéger et respecter le patrimoine du bourg, que les déconstructions soient soumises à autorisation et qu'elles soient justifiées par un état d'insalubrité ou de risque structurel ; dans un même temps, les règles relatives aux nouvelles constructions, pourraient-elles idéalement respecter les gabarits anciens de la commune et reprendre les volumétries de l'architecture vernaculaire locale. Les toitures terrasses pourraient par exemple n'être autorisées que pour les annexes de plein pied, voire végétalisées, de façon à ne pas dénaturer le cœur du bourg. Il est demandé de faire apparaître l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme dans le prochain règlement du PLU, afin de permettre au service instructeur de refuser un permis même s'il respecte le règlement.</p> <p>Enfin, il est indiqué que ce plan engendre aussi une certaine méfiance...à plus ou moins long terme, les habitants du bourg, auront-ils obligation de densifier ? La signataire précise que cette inquiétude qu'elle partage avec ses enfants, n'a pas d'autre but que de préserver la qualité patrimoniale du bourg et son authenticité, auxquelles ils sont attachés depuis plusieurs générations.</p>		<p>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.</p> <p>Par ailleurs, la mise en oeuvre des OAP est réalisée par leurs propriétaires. C'est donc bien ceux-ci qui sont à l'initiative de la réalisation des projets.</p>
14/09	1R39	Jean-François SERAZIN		Soutien à la demande de M. Robino (1R03) et estimation que le retrait de la constructibilité des parcelles est injuste.	ZE524,525 et 517	Voir réponse à 1R03.
14/09	1R40	Marie-Denise PRONO et consorts		Demande de constructibilité relative à la parcelle ZN 421 au lieudit Kernavalo dans le prolongement de la ZN420 et en conservant un accès de 10 m de large entre la limite nord de ZN421 et la propriété voisine pour entrer dans le champ. Un plan cadastral annoté est joint à l'observation.	ZN 421	Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
14/09	1R41	Marie-Denise PRONO		Demande de constructibilité relative à la parcelle ZN 489 à Bréafort et du chemin d'accès ZN492. Un plan cadastral est joint à l'observation.	ZN489 et ZN 492	Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
15/09	RD044	Dominique CAUQUIL		<p>concerne la DENSIFICATION ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS :</p> <p>- Pour de nombreux secteurs, la densification reste inférieure aux normes définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les densités minimales varient de 12 à 40 logements par hectare, avec une possibilité dérogatoire de 10 %. Le PLU devrait donc en priorité renforcer les densités afin de réduire encore la consommation foncière du plan d'une part et assurer une rentabilité qui permettra d'exiger des promoteurs des constructions ambitieuses sur les volets énergie, déplacements et préservation de la biodiversité.</p> <p>- Les coefficients de pleine terre sont insuffisants notamment dans les secteurs remarquables. Avec des valeurs qui se limitent à 30 %, il y a une porte ouverte à la multiplication des piscines, à l'heure où l'eau est une ressource précieuse. En tant que commune littorale, nous devons réfléchir de manière responsable et limiter leur construction et augmenter les coefficients de pleine-terre à 40 %.</p> <p>- Il aurait été intéressant 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. Ce seuil pourrait être défini en veillant au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de 70% et le coefficient de pleine terre minimal de 10% fixés par le règlement littéral du PLU.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Enfin, 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".</p>
14/09	2R07	Xavier GUILLEMOT impasse de Kervadail		Je souhaite faire part de ma satisfaction de voir que les parcelles ZN160 et 162 dont je suis propriétaire à Kervadail sont classées constructibles. Je suis également satisfait que la commune ait décidé de relever le coefficient d'emprise au sol maximum à hauteur de 50% contre 30% actuellement.	ZN160, 162	Pas de réponse.
14/09	2R10	Patrice EZAN Toulbroch		Jusqu'à ce jour les parcelles situées à Toulbroch le long de la RD101, nommées 173 et 174 étaient constructibles : nous avons accordé le passage du tout à l'égout ainsi qu'un poste de relevage sur notre parcelle. 3 bouches de raccordement sont prévues et en place. Nous demandons le rétablissement des terrains 173 et 175 en lotis. Nous acceptons que le terrain 172 soit conservé en barrière végétale. Aujourd'hui ces parcelles 173 et 175 sont parfaitement entretenues et parsemées de quelques arbres, ce qui est demandé ce jour dans les zones commerciales et urbaines.	ZE 173, 175	Les parcelles 172, 173, 174 et 176 sont boisées, connectées à des zones humides et cours d'eau, et participent de la trame verte et bleue. Il n'y a donc pas d'erreur de classement. Les parcelles ZE173 et 175 constitueraient des extensions de l'urbanisation, qui n'ont pas été retenues dans le cadre du projet de PLU, la municipalité privilégiant la densification de Toulbroche/Toularec) à son extension pour l'habitat. En outre, le SCOT n'a pas identifié de centralité commerciale à Toulbroche, n'y permettant pas de nouvelles implantations commerciales.

15/09	RD045	Dominique CAUQUIL		<p>concerne les ESPACE BOISES CLASSES (EBC) ET LES HAIES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il conviendrait d'inscrire que le PLU protège l'ensemble du linéaire des haies champêtres conformément au principe ERC. Bien que le PLU affirme que 100 % du linéaire serait classé, nous avons constaté, lors de visites sur le terrain et par l'interprétation de photos aériennes, que le niveau d'identification n'est pas satisfaisant et que de nombreuses haies ne sont pas protégées. - La suppression du classement protégé EBC du bois de Carado ne se justifie pas. Contrairement à celui de Toulvern qui a été supprimé pour des questions écologiques (favoriser la lande) la remise en question du classement protégé du bois de Carado pourrait conduire à la réalisation de travaux en son sein. La préservation de cet EBC est d'intérêt général, notamment dans le contexte du réchauffement climatique et de la biodiversité. La conservation des arbres existants, quels que soient leur âge, est essentielle, car il est impossible de prédire quels sujets résisteront au changement climatique, et il est prouvé que le stockage du carbone est plus efficace avec des arbres âgés. - De nouveaux EBC seraient à créer notamment sur le secteur de Kergonano ou en prolongement de celui de Mané er Groes sur les 3 parcelles contiguës au camping. Alors que la présence de chouettes est avérée il est nécessaire de préserver des espaces avec des arbres vieillissants, des arbres morts et des zones où la biodiversité trouvera des zones de refuges - l' OAP n°22, relative à l'extension de la zone d'activités économiques Nautipac, qui prévoit la création d'un filtre paysager et la préservation d'une haie bocagère. Cependant, il n'existe pas de haie bocagère le long de la voie de desserte du lieu-dit Craffel. Il conviendrait d'indiquer qu'une création d'une haie est à prévoir et de surcroit sur talus pour protéger le ruisseau des écoulements. - l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le règlement général précise la nécessité de préserver les arbres remarquables, mais il 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. 	<p>Les réponses relatives au classement des haies lui ont déjà été apportées au comité PLU, ainsi que lors du conseil municipal d'arrêt du PLU.</p> <p>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.</p> <p>Rappelons qu'il bénéficie cependant d'une protection au titre des éléments du paysage à préserver, ne permettant pas d'envisager le défrichage 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</p> <p>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.</p> <p>Le règlement prévoit, s'agissant des arbres remarquables, leur protection et détermine les règles à respecter en page 44 du règlement littéral.</p>
15/09	RD046	Dominique CAUQUIL		<p>concernant LES MOBILITÉS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le sujet des déplacements dans ses dispositions est uniquement traité au sein des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou dans quelques emplacements réservés. Ces mesures sont très limitées, et le PLU tel qu'il est actuellement conçu pourrait en définitive contribuer à l'augmentation des trafics automobiles, en lien avec la croissance de l'urbanisation. Une étude plus détaillée concernant les modes de transports alternatifs aux véhicules thermiques individuels utilisés pour les déplacements quotidiens (domicile-travail, etc.) devrait être menée en vue de limiter l'augmentation des trafics. - Concernant la question du stationnement, le règlement devrait prévoir des places dotées de bornes pour recharger les véhicules, ainsi que des emplacements réservés pour les deux-roues près des destinations commerciales, des écoles, des bâtiments accueillant du public, ou à proximité des plages, des lieux touristiques (sentier côtier, cales...) et des pôles multimodaux. - La complémentarité entre la voiture et le vélo d'une part, et les transports en commun d'autre part, ne peut se concevoir sans que de véritables pôles multimodaux soient mis en place dans le bourg, à Toulbroch ou encore à Pomper. Ce point avait déjà été relevé par le commissaire enquêteur lors du précédent PLU. Rien n'est fait pour que de véritables pôles multimodaux soient positionnés le long des voies les plus utilisées afin d'encourager les déplacements à faible émission de CO2. - En ce qui concerne les aménagements en faveur des mobilités douces, il conviendrait d'ajouter au règlement que les solutions envisagées ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité, aux haies, aux espaces boisés classés (EBC) et aux zones humides. Car ce qui est à l'origine de leur déclin, c'est bien la manière dont nous continuons à entretenir et aménager les espaces. Afin d'être en parfaite adéquation avec ces objectifs et les lois en faveur de la préservation de la biodiversité, il conviendrait de le mentionner dans le PLU. 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

15/09	RD043	Jean-Vincent MADEC représenté par Me Laprand Cabinet Coudray		<p>Monsieur Jean-Vincent MADEC est propriétaire de l'unité foncière cadastrée section ZC n°130, n°131 et n°132 et exploitant du camping Domaine Mané Guernehué. 3 parcelles qui jouxtent le camping existant, également propriété de Monsieur MADEC, étaient classées en zone UbB et déjà partiellement couvertes par un EBC.</p> <p>Monsieur MADEC a souhaité diversifier son activité existante sur ces parcelles en prévoyant 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. Il est aussi prévu la création de bassins japonais en extérieur. Ce projet n'impacte aucunement l'EBC et s'insère entre la construction existante et la voirie. Une demande de permis de construire déposée, dans cette perspective, le 27 janvier 2023 a fait l'objet d'une décision de sursis à statuer le 19 juin 2023. En effet, dans le cadre du futur document d'urbanisme, ces parcelles sont classées en zone Na.</p> <p>Me Laprand fait valoir qu'un tel classement est critiquable, au regard des articles R151-24 et 18 du code de de l'urbanisme et se réfère à une jurisprudence du Conseil d'Etat concernant la loi littoral (lorsque les constructions d'un camping sont en nombre et en densité suffisant, elles peuvent garantir la continuité avec les constructions avoisinantes, CE, 11 juillet 2018, n°410084), ainsi qu'aux conclusions du rapporteur public sous cet arrêt.</p> <p>Me Laprand rappelle aussi le parti d'aménagement souhaitait par les auteurs du PLU et la volonté exprimée dans le PADD de « mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales (tourisme, nautisme, artisanat, aquaculture, agriculture, commerces...) » (Axe 2, objectifs 1 et 2). Elle rappelle que la traduction graphique de l'axe 2 identifie la structure de Monsieur MADEC comme un camping à valoriser (PADD, p. 19). Enfin, elle relève au rapport de présentation la vocation des zones Na et UI1 (camping du bourg) et estime que le camping existant de M.MADEC, est identifié comme « noyau bâti » (PADD), et que donc c'est à la lumière de ces principes qu'il convient d'examiner le classement des parcelles ZC n°130, n°131, n°132. Elle note que la ZC n°131 accueille une construction et que l'unité foncière composée des parcelles ZC n°130, n°131, n°132 jouxte le camping existant – identifié comme « noyau bâti » par le PADD – et n'est pas identifiée au titre de la Trame Verte et Bleue (TVB).</p> <p>Elle souligne l'importance du camping existant (414 emplacements, dont 20 emplacements comportant des blocs sanitaires privatifs et 283 emplacements accueillant des résidences mobiles de loisirs de 21 à 76 m2 ; un parc aquatique avec toboggans, un parc aqualudique et une salle de musculation sur 3 800 m2 ; des piscines couvertes chauffées pour un total de 220 m2 ; une aire de jeux couverte d'une surface de XX m2 ; un centre équestre (manège, carrière et club house) de 5 000 m2 ; un club enfant d'une surface de 600 m2 ; un restaurant d'une superficie de 500 m2 ; un snack et bar de 800 m2 ; une supérette de 140 m2 ; un spa (sauna, hammam, jacuzzi, douches sensorielles, salles de soins) de 80 m2 ; - une laverie de 30 m2 ; - une salle de télévision de 20 m2 ; trois blocs sanitaires communs de 150 m2, 180 m2 et 200 m2 ; deux gîtes). En outre, les emplacements mitoyens à la parcelle ZC n°132 accueille des cottages d'une surface de 21 m2 ou de 35 à 40 m2.</p> <p>Elle note aussi que ni la cartographie Corine Land Cover ni la carte forestière ne matérialisent d'éléments naturels sur ces trois parcelles.</p> <p>Elle souligne que les trois terrains bordent le « tissu urbain continu ».</p> <p>Elle conclut qu'au final l'unité foncière est bâtie, ne présente pas d'intérêt paysager, naturel ou bien encore écologique, et qu'elle s'inscrit, par ailleurs, dans un contexte urbanisé (outre la présence du camping et de ses nombreux équipements « durcissant », présence de constructions au Nord, au Nord-Ouest et à l'Est). Elle estime que le classement en zone Na qui empêche Monsieur MADEC de développer l'offre d'hébergements touristique, apparaît vicié.</p> <p>Elle relève que dans son avis du 05/06/23 émis sur le projet de PLU, la Chambre du Commerce et de l'Industrie a indiqué s'interroger « sur la traduction réglementaire de cet objectif puisque les structures d'hébergement touristique ne bénéficient pas, sauf exception, d'un zonage dédié pour leur permettre d'évoluer et de se développer » mais aussi que il lui semblerait « opportun d'accorder aux 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 mesuré, qualitatif et suffisamment abouti à soumettre à autorisation d'urbanisme ». Elle estime que dans ces conditions, un classement en zone UI1 qui autorise les hôtels et les hébergements touristiques et qui comprend déjà le camping de Monsieur MADEC, limitrophe aux parcelles cadastrées section ZC n°130, n°131 et n°132, serait fondé.</p>	ZC 130,131, 132	<p>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 structurent et nécessaire pour répondre aux besoins de la population permanente badennoise.</p> <p>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.</p>
-------	-------	--	--	--	-----------------	---

15/09	RD047	Anonyme		<p>Je tiens à exprimer ma préoccupation concernant l'absence de considération pour la biodiversité locale dans le PLU actuel, et j'aimerais soumettre les points suivants pour votre parfaite connaissance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Lerot est en Danger Critique d'Extinction sur la liste rouge des Mammifères de Bretagne. Actuellement, seule une commune dans le Morbihan accueille cette espèce en Bretagne, faisant de lui une micro-population bretonne relictuelle, c'est BADEN. Il n'en n'est pas fait mention dans le PLU. Il est essentiel d'inclure des mesures spécifiques pour protéger cette espèce vulnérable et de vérifier qu'aucun impact négatif ne résultera de la révision du PLU, par exemple en ne préservant pas la totalité du linéaire de haies dont il a besoin. - Il est à noter également que la présence récente du Grand Capricorne (en 2023) n'est pas mentionné. Elle devrait être prise en compte dans le PLU pour garantir sa préservation en mentionnant dans le règlement la nécessité de conservant les arbres âgés et les arbres morts. - Corridors Écologiques et Coupures d'Urbanisation : Les descriptions des corridors écologiques et des coupures d'urbanisation doivent être approfondies en zoomant notamment sur le secteur urbanisé du bourg afin de conserver et étendre les Espaces Boisés Classés qui permettraient aux espèces actuellement présentes comme les chouettes effraies, le lucane cerf-volant... de se maintenir et se déplacer (Bois de Carado, rue Man er groes, Kergonnano...) dans les secteurs urbanisés. - Activités Aquacoles : 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...) - Chiroptères et Espèces de la Directive Oiseaux : Les espèces de chiroptères et les espèces de la Directive oiseaux devraient être précisées de manière exhaustive, en prenant en compte les données récentes du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan. Une analyse plus approfondie des données disponibles à l'échelle de la commune est nécessaire pour une protection adéquate de la faune locale. - Trame Bleue et Zones Humides : La trame bleue, basée sur les cours d'eau et les zones humides, devrait être identifiée comme des corridors écologiques et des réservoirs écologiques. Elle doit figurer explicitement sur la carte de présentation de la trame verte et bleue, conformément à l'OAP thématique « biodiversité et trame V&B » (OAP page 51). Ceci garantira que l'OAP n°21 oriente le projet opérationnel de manière appropriée. <p>En conclusion, il est essentiel que la révision du PLU prenne en compte ces préoccupations pour garantir la préservation de la biodiversité locale. J'espère que ces recommandations seront sérieusement prises en considération dans le processus de révision.</p>		Pas de réponse.
14/09	2R05	Jean-François LE PORT		<p>Unité foncière ZR322 et 217P lot A à Cardelan. Demande concernant la constructivité (projet de construction d'une piscine devant la maison d'une surface de 4mx8m, extension du garage existant par l'arrière de 20m2, agrandissement de la terrasse existante et pose d'un store banne sur la façade de la maison) et demande sur la possibilité d'aménagement d'un nouvel accès sur le chemin rural pour entretien du fond du terrain). Un plan cadastral est joint à l'observation.</p>	ZR322 et 217P lot A	<p>Le règlement de la zone Na autorise l'extension de la construction existante à usage d'habitation dans la limite de 50% de son emprise au sol, sans pouvoir excéder 50m². En revanche, à la demande du Préfet, la possibilité d'annexes détachées de la construction sera supprimée et seules les annexes accolées pourront être autorisées, dans le respect de la jurisprudence de la loi Littoral</p>
14/9	RD038	Jean-Marc LUCO via cabinet Coudray		<p>Demande de reclassement général de NA en U du secteur de la Pointe du Blair et de suppression de la protection édictée au titre de l'article L.151-23 du CU.</p> <p>La propriété concernée (parcelle ZA145) est située 20 Pointe du Blair. L'observation soutient, en s'appuyant sur des éléments de textes législatifs et de jurisprudence, que le secteur de La Pointe du Blair devrait être classé en zone U et non en zone NA . L'observation conteste également la protection au titre des éléments du paysage à préserver (L.151-23 du CU) existant sur la parcelle de ZA145. Des extraits des PLU actuel et en projet ainsi qu'un photo aérienne sont insérés dans le texte.</p>	ZA 145	<p>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)</p> <p>Enfin, 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 en EBC.</p>
14/9	RD039	Michèle LE BARS (représentante de l'Accueil de Villes Françaises du Golfe, AVF)		<p>"En tant que présidente de l'AVF du Golfe, je regrette que les associations n'ont pas été plus associées à l'élaboration du projet de nouvelles salles à part le recueil de l'état existant de nos structures et de l'expression de nos besoins. Il sera difficile pour l'AVF d'arriver à cohabiter avec les autres associations pour les salles de réunion et autres activités. En ce qui concerne les jeux de pétanque et de boules bretonnes nous allons être de nouveau à l'étroit et il aurait peut être fallu envisager un autre lieu pour ces deux activités, genre hangar agricole, comme l'on fait d'autres communes alentour. Ceci permet d'avoir suffisamment de terrains (12 à 20) pour organiser des concours de ces 2 sports en étant à l'abri des intempéries. Il n'est pas nécessaire d'avoir des locaux somptueux, abrités avec des sanitaires et possibilité d'avoir un bar. Cet ensemble permettrait d'accueillir aussi le tir à l'arc comme cela se fait à Auray par exemple. La place récupérée au niveau du Tumulus pourrait servir à améliorer les sanitaires ou autres utilisations."</p>		<p>Demande relative à la salle hors sujet par rapport à la procédure de révision du PLU.</p> <p>Néanmoins, les associations concernées par le projet avaient été consultées au travers de questionnaires, d'entretiens avec Morbihan Habitat et de réunion d'information afin de recueillir leurs besoins.</p>

14/9	RD040	Alain CHAPTAL		défavorable	Opposition aux choix du PLU concernant le bourg de Baden : densification, bétonisation, projets de commerces sans garanties d'installation de commerçants, démolition de 2 maisons anciennes et du presbytère. Préférence à donner à la réhabilitation des constructions. L'observation précise que la "la commune est déjà fortement endettée, et que la préemption de terrains ou de bâtiments va aggraver la situation, que les Badenois vont payer in fine, ce qui est inacceptable là aussi."		Pas de réponse.
14/9	RD041	Marie-Françoise SERRE			doublon de 1R38		/
14/9	RD042	Association Baden Développement (ABD)			doublon de 1R37		/
16/09	2R12	Consorts MADEC			Doublon RD43		/
16/09	2R13	Jean Vincent MADEC			Concerner l'exploitation agricole SCEA Lavilleneuve, lieu dit Lavilleneuve. 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		La commune est favorable au classement Aa à la demande du requérant.
16/09	2R14	Albert LE BERRIGAUD			courrier déposé avec 7 pièces ce jour Je demande le changement de destination des bâtiments situés ZO514, façade et arrière du hangar ZO514. la modification du classement du ZO517 classé en Nds, demande le classement en Na la modification de classement du ZO332 en Nds, la mettre en Uip ou Uim (stockage de bateaux) ou à défaut en Ac. La pierre figurant sur ce terrain était située à plusieurs mètres de son lieu actuel et se trouvait au milieu de la route et de ce fait a été déplacée lors des opérations de remembrement. D'autre part, d'autres pierres plates se trouvent pas loin de cette dernière et non mentionnées sur le PLU.		Seuls les bâtiments d'intérêt patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous condition. La parcelle ZO517 est un espace remarquable du littoral et doit rester en zone Nds. Il en va de même de la parcelle ZO332. les bâtiments en pierre sont déjà à usage de logement, même vacant ou ancien, et ne justifient pas d'étoilage complémentaire. En revanche, demande irrecevable de changement de destination pour le hangar, qui ne présente aucun intérêt patrimonial. De même, impossibilité de modifier la limite du Nds (espaces remarquables du littoral).
16/09	2R18	Urvan HOUSSIN			Courrier déposé - concerne la parcelle ZB90 entrepreneur dans le domaine des services, souhait de construction pour son activité dans la parcelle appartenant à ses parents (PC refusé). demande de constructibilité		La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
16/09	1R46	Christophe BEDARD			agit en tant que vice Président de l'ASC Baden - dépôt d'une lettre Demande de faire valoir les intérêts du club de foot en s'opposant à l'OAP11 (Toulbroch) afin de sacraliser les terrains de foot sur ce secteur, conséquence du projet de construction d'un gymnase sur le secteur de Kergonano qui supprime le foncier disponible pour un transfert des infrastructures vers ce secteur		M. BEDARD 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 entraînement permettant d'urbaniser l'autre moitié. La commune ne souhaite pas modifier son projet.
16/09	1R48	Famille GUILLEMOT			Demande la constructibilité des parcelles ZM242, 247 et 249		La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
16/09	1R52	Isabelle COLLEU			s'oppose à l'OAP 6 concernant la destruction du Tumulus et à la construction des maisons dans cette parcelle		Pas de réponse.
16/9	1R42	Collectif citoyen du lotissement TOURLAREC représenté par SEVEN Jean-Loïc	15		Les riverains de la route départementale D101, entre le croisement de la rue de l'Île Irus et le rond-point à la balise de la zone artisanale de Toulbroch, réunis en collectif (15 familles) demandent : 1 La suppression de la bande de recul prévue soit : 20 mètres 2 L'extension de la zone urbanisée jusqu'à la limite sud de leurs propriétés.		Voir réponse à la question 17 de la commission d'enquête
16/9	1R47	Pierre ROBINO Mané Kercadio			Compléments aux observations 1R03 et 1R21. L'observation met en balance la perte de constructibilité des terrains du déposant avec la création sur des terrains jouxtant sa propriété d'une zone 1AUa de plus de 60 000m2 comprenant des zones humides. Il exprime l'injustice qu'il ressent suite à ces choix de la commune et demande une nouvelle fois que son cas soit réétudié en évoquant des promesses d'élus de la commission d'urbanisme.	ZE524, 525 et 517P	Voir réponse à 1R03.
16/9	1R50	Marie-Denise PRONO et consort			Remplace 1R40 Demande de constructibilité relative à la parcelle ZN 421 au lieu dit Kernavalo dans le prolongement de la ZN420 et en conservant un accès de 10 m de large, entre la limite nord du ZN421 et la propriété voisine, pour entrer dans le champ. Un plan cadastral annoté de meilleure qualité que celui de l'observation 1R40 est joint à l'observation.	ZN421	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
16/9	1R51	Marie-Denise PRONO			Remplace 1R41. Demande de constructibilité relative à la parcelle ZN 489 à Bréafort et du chemin d'accès ZN492. Un plan cadastral annoté de meilleure qualité que celui de l'observation 1R41 est joint à l'observation.	ZN489	Voir réponse à 1R50.
16/9	1R53	Famille HANAIZI Vallon du Port			Demande sur la faisabilité de la création d'une annexe abri de jardin en zone Na		Application du règlement.
16/9	2R16	Consorts POULET-GOFFARD			Demande de maintien en zone constructible de la parcelle ZN51 à Mané Kercadio aux motifs suivants : - "Les infrastructures sont déjà existantes puisqu'il y a un accès direct sur la voie publique, l'allée de MANE KERCADIO. Toutes les parcelles attenantes sont déjà construites, avec, au nord, la parcelle 96, à l'ouest, la parcelle 50 et, à l'est, la parcelle 53. On peut également constater une distance de moins de 50 mètres entre chaque maison. "	ZE51	Demande irrecevable, cette parcelle est en extension du périmètre bâti du secteur déjà urbanisé. La demande contreviendrait à la loi ELAN, seule la densification au sein du périmètre bâti étant autorisée dans les SDU.
16/9	1R43	Thibaut KLEIN Brigitte HUET de FROBERVILLE			Annonce du dépôt par voie dématérialisée de leur demande de sortir la parcelle 614 de l'OAP n°1 ainsi que la suppression de l'accès obligatoire Nord/Ouest dans cette même OAP.		Voir réponse à RD064.
16/9	1R44	Jeanne TATIBOUET 29 route du Guern			Souhait de constructibilité sur la totalité de la parcelle ZC8 (sur le projet, une partie étant en agricole).	ZC8	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
16/9	1R45	Chloé POLETTI 33 route du Guern			Comme notre voisine, Mme Tatibouet, une partie de notre parcelle (fond du jardin) ZC 799 est passée en zone non constructible. Nous ne comprenons pas ce "trait" arbitraire et nous souhaitons donc que cette partie passe en zone constructible.	ZC779	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.

16/9	1R49	Vincent LE VIGOUROUX			Nous demandons que la parcelle 83 à Toulbroch reste constructible (annonce d'un mail)	ZI83	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
16/9	2R15	Bruno PROPETTE 14 rue An Alré			Remise en cause de la dénomination de deux zones humides sur la parcelle ZD 460 et 462, anciennement 23 au lieu-dit pont de Baden. Il n'y a pas d'humidité sur cette zone qui sert de parking pour véhicules depuis plus de 25 ans et de chemin piétonnier qui relie la rue An Alré au lotissement de la rue du Rohu emprunté tous les matins par les personnes qui prennent le bus scolaire. Je demande que soient retirées de la classification de zone humide cette zone. (plan et 3 photos jointes).	ZD 460, 462	La Commune ne fera pas de révision des zones humides.
16/09	RD048	Jean Loic SEVEN	16		dépose au nom du collectif citoyen (16 signatures) de Tourlarc de la demande de : La suppression de la future zone de recul de 20 mètres. L'extension de la zone Ub jusqu'à la limite sud de nos propriétés Il s'agit des riverains de la D101 entre le croisement de la rue de l'île Irus et le rond point à la balise de la zone artisanale de Toulbroche 3 pièces jointes		Avis favorable pour la suppression de la marge de recul.
16/09	RD049	Anonyme			Le PLU présente un défaut majeur : il accorde trop peu d'attention aux enjeux liés au changement climatique. Ce PLU risque d'encourager les émissions de gaz à effet de serre, notamment par l'augmentation du trafic et la création de nouveaux logements, sans afficher aucune ambition à la hauteur des objectifs des politiques publiques nationales et régionales pour accompagner la densification urbaine programmée. Bien que les éoliennes et les panneaux photovoltaïques soient mentionnés, cette approche demeure insuffisante pour faire face aux défis environnementaux. La commune devrait imposer des normes de performance énergétique et environnementale plus strictes pour les nouvelles constructions. Cela contribuerait significativement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la préservation de notre environnement. - GMVA (Vannes-Agglomération) dans son cadastre solaire a réalisé, à l'attention des particuliers et des professionnels, une cartographie du gisement solaire (quantité d'énergie solaire reçue par mètre carré de toiture et par an – kWh/m².an) des toitures de son territoire. Pour Baden cela a permis d'identifier les secteurs les plus intéressants, tels que les hangars de Toulindac, Nautiparc, Kercadio, Keryonvarc'h ou ceux des 4 chemins, mais aussi le Séné, le restaurant scolaire, le parking au nord des tennis, les zones de stationnement de Port-Blanc, et bien d'autres. Malheureusement, ces zones ne sont pas identifiées dans le PLU et rien n'est prévu dans le règlement les concernant, et donc rien ne garantit à ce jour le déploiement de ces installations. - Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encourager les entreprises à développer la performance énergétique et l'économie circulaire dans leurs projets, ainsi que leur adaptation au changement climatique serait à ajouter au PLU. Il conviendrait d'intégrer l'OAP thématique 3R (Réemploi/Réutilisation/Recyclage) de GMVA et ajouter les outils réglementaires nécessaires, dans l'OAP « Qualité urbaine ».		La municipalité sait faire lecture elle-même des avis des PPA sans que des contributeurs anonymes n'aient besoin de les remonter. 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 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.
16/09	RD050	Catherine BOIZARD			Mon terrain (parcelle cadastrale 000-ZR-0294 - Cf. document joint) est entouré d'un talus de pierres sèches sur ses extrémités sud, ouest et nord. Ne subsistent que 4 chênes en limite sud (limite avec la parcelle 584). Le seul chêne restant sur le talus ouest abrite des grands capricornes. Je suppose qu'il en est de même pour ceux au sud. Je souhaiterais que les 4 chênes sur le talus sud, plus que trentinaires, les espèces animales qui y trouvent abri et leurs environnements proches puissent bénéficier d'une protection parce qu'ils ne peuvent pas/plus être l'objet d'atteintes à visées destructrices, surtout dans un contexte de réchauffement climatique. C'est ma volonté affirmée à protéger ce patrimoine vivant, appuyée par la loi climat qui préconise la protection des arbres pour limiter, entre autres les effets du dérèglement climatique, et également à veiller à protéger les grands capricornes présents sur le territoire du parc régional du Golfe du Morbihan (ma parcelle se situant sur ce territoire) qui m'engage à formuler cette demande. J'espère vivement que celle-ci trouvera une réponse positive. 1 pièce jointe	ZR294	Avis favorable pour la protection de la haie de chênes au titre de l'article L151-23.

16/09	RD051	Anonyme		<p>Les propositions actuelles du PLU concernant les déplacements doux et les pôles multimodaux sont limitées. Il est nécessaire d'envisager des solutions plus complètes pour réduire le trafic automobile. C'est pourtant, l'un des objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) d'encourager les changements de pratiques des habitants en proposant des alternatives à l'usage individuel de la voiture.</p> <p>Le sujet des déplacements dans ses dispositions est uniquement traité au sein des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou dans quelques emplacements réservés. Ces mesures sont très limitées, et le PLU tel qu'il est actuellement conçu pourrait en définitive contribuer à l'augmentation des trafics automobiles, en lien avec la croissance de l'urbanisation. Une étude plus détaillée concernant les modes de transports alternatifs aux véhicules thermiques individuels utilisés pour les déplacements quotidiens (domicile-travail, etc.) devrait être menée en vue de limiter l'augmentation des trafics.</p> <p>- Concernant la question du stationnement, le règlement devrait prévoir des places dotées de bornes pour recharger les véhicules, ainsi que des emplacements réservés pour les deux-roues près des destinations commerciales, des écoles, des bâtiments accueillant du public, ou à proximité des plages, des lieux touristiques (sentier côtier, cales...) et des pôles multimodaux.</p> <p>- La complémentarité entre la voiture et le vélo d'une part, et les transports en commun d'autre part, ne peut se concevoir sans que de véritables pôles multimodaux soient mis en place dans le bourg, à Toulbroch ou encore à Pomper. Ce point avait déjà été relevé par le commissaire enquêteur lors du précédent PLU. Rien n'est fait pour que de véritables pôles multimodaux soient positionnés le long des voies les plus utilisées afin d'encourager les déplacements à faible émission de CO2.</p> <p>- En ce qui concerne les aménagements en faveur des mobilités douces, il conviendrait d'ajouter au règlement que les solutions envisagées ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité, aux haies, aux espaces boisés classés (EBC) et aux zones humides. Car ce qui est à l'origine de leur déclin, c'est bien la manière dont nous continuons à entretenir et aménager les espaces. Afin d'être en parfaite adéquation avec ces objectifs et les lois en faveur de la préservation de la biodiversité, il conviendrait de le mentionner dans le PLU.</p>		Voir réponse à l'observation RD046
16/09	RD052	Anonyme		<p>Bien que le PLU affirme que 100 % du linéaire serait classé, des visites sur le terrain et l'interprétation de photos aériennes, démontre que le niveau d'identification n'est pas satisfaisant et que de nombreuses haies ne sont pas protégées. Plutôt que de s'appuyer sur une cartographie imprécise il conviendrait comme le préconise le ministre de l'agriculture d'écrire dans le PLU que TOUTES les haies sont protégées sur le principe ERC (Eviter Réduire compenser).</p> <p>L' OAP n°22, relative à l'extension de la zone d'activités économiques Nautipac prévoit la création d'un filtre paysager et la préservation d'une haie bocagère. Or, il n'existe pas de haie bocagère le long de la voie de desserte du lieu-dit Craffel. Il conviendrait d'indiquer qu'une création d'une haie est à prévoir et de surcroît sur talus pour protéger le ruisseau des écoulements.</p>		voir réponse à l'observation RD045
16/09	RD053	Anonyme		<p>Je souhaite attirer votre attention sur la suppression du classement protégé EBC du bois de Carado. Contrairement à celui de Toulvern qui a été supprimé pour des questions écologiques (favoriser la lande) la remise en question du classement protégé du bois de Carado pourrait conduire à la réalisation de travaux en son sein. Or la préservation de cet EBC est d'intérêt général, notamment dans le contexte du réchauffement climatique et de la biodiversité. La conservation des arbres existants, quels que soient leur âge, est essentielle, car il est impossible de prédire quels sujets résisteront au changement climatique, et il est prouvé que le stockage du carbone est plus efficace avec des arbres âgés aussi je me permets de demander la maintien du classement EBC sur le bois de Carado.</p> <p>De nouveaux Espace Boisé Classé seraient à créer notamment sur le secteur de Kergonano ou en prolongement de celui de Mané er Groes sur les 3 parcelles contiguës au camping. Alors que la présence de chouettes est avérée dans ce secteur il est nécessaire de préserver des espaces avec des arbres vieillissants, des arbres morts et des zones de tranquillité où la biodiversité trouvera des zones de refuges et pourra se déplacer en zone urbaine.</p>		voir réponse à l'observation RD045
16/09	RD054	Anonyme		<p>Pour de nombreux secteurs, la densification reste inférieure aux normes définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les densités minimales varient de 12 à 40 logements par hectare, avec une possibilité dérogatoire de 10 %. Le PLU devrait donc en priorité renforcer les densités afin de réduire encore la consommation foncière du plan.</p> <p>Les coefficients de pleine terre sont insuffisants notamment dans les secteurs remarquables. Avec des valeurs qui se limitent à 30 %, il y a une porte ouverte à la multiplication de construction et notamment de piscines. A l'heure où l'eau est une ressource précieuse. En tant que commune littorale, nous devons réfléchir de manière responsable et limiter leur construction et augmenter les coefficients de plein-terre à 40 %</p>		voir réponse à l'observation RD044

16/09	RD055	Consorts POULET GOFFARD			Doublon avec la 2R16		/
16/09	RD056	Anonyme			<p>Nous nous permettons de vous faire la demande suivante :</p> <p>Le bouquet de chêne situé à l'entrée du lotissement allée des Razed Koed qui est partiellement compris dans l'espace vert du lotissement mérite d'être repéré et protégé. Il en est de même des boisements positionnés l'autre côté de la rue qui ne sont repérés sur le projet de PLU que pour la partie Ouest.</p> <p>De la même manière les boisements positionnés l'autre côté de la rue man er groes et qui jouxte l'Espace Boisé Classé mérite d'être protégés et rattachés à cet EBC d'autant qu'il semblerait que des projets d'extension du camping existerait alors que celui accueille déjà des milliers de personnes.</p> <p>La présence du grand capricorne identifié sur notre commune en 2023 aurait du, nous semble-t-il, entraîner une protection de tous les chênes susceptibles de l'accueillir.</p> <p>En conséquence je vous saurais gré de bien vouloir examiner ces éléments avec attention et demander des classements adaptés à la préservation de ces arbres.</p>		<p>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 l'ajout de certains boisements. La commune s'est engagée à respecter cet avis. 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.</p>
16/09	RD057	Anonyme			<p>Les données sur lesquelles s'appuie le Plu pour définir ses actions pour l'activité agricole date de 2016. Elles auraient mérité d'être actualisées et approfondies aux vues des urgences climatiques et des difficultés pour les jeunes agriculteurs à s'installer sur notre commune.</p> <p>1) Le changement de destination des bâtiments que va acter le futur PLU concernant des bâtiments à rénover et de petite taille. Ce genre de bâtiments manque aux jeunes agriculteurs qui cherchent à venir s'installer sur Baden. Or on le devine autoriser ces changements de destination serviront essentiellement à du logement touristique. Comment affirmer alors que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ? Les chartes du PNR, le Scot de GMVA ou de la chambre d'agriculture demandent de limiter le nombre de changement de destination des bâtiments.</p> <p>2) Le conseil municipal s'est engagée en 2022 en signant la convention plan climat énergie air et territoire (PCAET) avec GMVA (Vanne-Agglomération) à préserver les prairies permanentes de son territoire or cette identification n'a pas été actualisée. Il faut un travail d'inventaire pour connaître l'évolution des surfaces de ces prairies depuis 2016. Le Plu doit prendre en compte cet engagement et mentionné dans l'OAP biodiversité et dans le règlement des moyens pour garantir leur préservation.</p> <p>La manière dont le PLU accompagne l'activité agricole est inquiétante en termes de trajectoire non seulement pour la biodiversité, la qualité de l'eau mais encore pour la séquestration du carbone.</p> <p>Il conviendrait de refuser ces changements de destination et de proposer dans le règlement et l'OAP Biodiversité des moyens pour préserver les prairies permanentes.</p>		<p>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).</p> <p>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.</p>

16/09	RD058	Anonyme	<p>1/ dans le taux d'augmentation de la population les modifications d'état sont elles prises en compte - décès => famille, départs etc. ?</p> <p>2/ cette augmentation va, à terme, transformer Baden en ville dortoir, les emplois n'étant pas sur place => augmentation de la circulation automobile</p> <p>3/ concernant les véhicules électriques rechargeables - très onéreux donc inaccessible à la plupart - ne faudrait-il pas néanmoins prévoir des places de recharge à domicile ?</p> <p>4/ comment solutionner sécuritairement et élégamment les liaisons douces centre bourg/Toulbroch à minima ?</p> <p>5/ identité du bourg: les constructions à venir devront pouvoir s'intégrer harmonieusement aux constructions vernaculaires qui font l'identité de Baden contrairement à ce qui a été réalisé à l'entrée de ville d'une banalité... ! => architecture qualitative et imaginative en conservant l'attrait.</p> <p>6/ Continuité de la zone Nautiparc : comment est envisagé à l'heure actuelle le traitement paysager le long de la RD 101 ? => Entrée de ville soignée sans vision directe sur des hangars.</p> <p>7/ Commerces Rue des Frères Guenedal, très bien 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.</p> <p>8/OAPn° N°6 : Une densification importante - R+1 R+2 en mitoyen - paraît envisageable tout en conservant une unité architecturale harmonieuse en vue de réaliser une extension du centre bourg avec un îlot de calme réservé aux jeux d'enfants en connexion avec ci-dessous,</p> <p>9/ OAP N°5 : en accord avec 1.2 trame viaire, déplacements doux, imaginons un îlot de verdure, un poumon vert en centre bourg à toute proximité des services, des jeux d'enfants et permettant une communication aisée aux poussettes, PMR de la Rue Lann Vihan au centre bourg étendu en remplacement de quelques logements sûrement faciles à trouver (voir OAP N°6)</p> <p>Quelles activités à créer en tranche 2 ? De plus, il semble logique sur un plan constructif de réaliser la tranche 2 en premier !</p> <p>10/ Toutes les OAP: selon quelles modalités les terrains et bâtiments sont-ils acquis ?</p> <p>Observations: beaucoup de commentaires pertinents sur le site.</p>		<p>1.Le desserrement des ménages a été intégré dans le cadre des scénarios prospectifs d'évolution de la population.</p> <p>2. Baden est déjà une commune périurbaine, et ce n'est pas le PLU qui va modifier son statut.</p> <p>3. Le code de la construction et de l'habitation fixe les obligations en matière de recharge des véhicules électriques. Le code de l'urbanisme est muet sur le sujet.Le règlement du PLU renvoie donc au code de la construction.</p> <p>4. Enjeu opérationnel et non réglementaire. Ne relève pas du PLU.</p> <p>5. N'appelle pas de réponse. Les OAP thématiques et sectorielles visent à atteindre cet objectif.</p> <p>6. Cf OAP sectorielle 22. Sujet bien intégré</p> <p>7. Là encore, la question excède le rôle du PLU.</p> <p>8. L'OAP prévoit une densité importante, à 35 logements/ha.</p> <p>9. Pour mémoire, il s'agit d'une méprise privée de jardin. Le propriétaire conteste déjà l'OAP, un projet a encore moins de chance d'aboutir pour un projet de parc</p> <p>10. 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'acquiescer 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.</p>
17/09	RD059	David ARGELLIES	<p>Je suis propriétaire d'une maison à Baden, à la suite de la lecture du projet d'évolution du PLU, des échanges à la mairie avec les rapporteurs et les services de la mairie, je vous prie de bien vouloir intégrer cette observation au registre de l'enquête publique.</p> <p>Synthèse : De nombreuses parcelles agricoles de Baden sont impropres à leurs destinations, une modification du PLU avec un reclassement adapté pourrait y remédier.</p> <p>Contexte : De nombreuses d'habitations sont historiquement implantées "en pastille" sur des parcelles "agricoles" du PLU. Par exemple, des anciennes longères agricole réhabilitées en habitations, des parcelles dont la quasi totalité de la surface est construite d'une maison individuelle, des parcelles non construites mais impropres à un usage agricole (surface trop faible).</p> <p>Proposition d'évolution : Reclassement des parcelles Aa impropres à leurs destinations en Zone UB, UA, UD ou à urbaniser en cohérence avec le projet local d'urbanisme</p> <p>Proposition alternative : Ajout d'un type de zone agricole au PLU pour ce type de bien, octroyant des droits d'aménagement extérieur équivalent pour un usage d'habitation (stationnement, cabanes de jardins, serres de culture personnelle et autres aménagement) quitte à inclure des clauses pour limiter la spéculation immobilière et extensions déraisonnées de surface habitable.</p>		Voir réponse à RD060
17/09	RD060	David ARGELLIES	<p>Synthèse : reclassement du hameau pastille de Ker Odette en zone UBb1 au même titre que les classement déjà réalisés de hameaux équivalents.</p> <p>Contexte : le hameau de Ker Odette est classé en zone agricole Aa. Sa destination n'est pas cohérente avec son usage et ses constructions (entièrement destiné et construit de maisons individuelles). Les hameaux proches et de même type disposent déjà d'un classement adapté et en lien avec leurs usages (UB1)</p> <p>Proposition d'évolution : reclassement de l'ensemble des parcelles du hameau de Aa à UB1 ou équivalent.</p> <p>Liste des parcelles concernées : feuille ZE, parcelles 71, 72, 73, 75, 178, 179, 211 et 212.</p> <p>En pj : 2 copies écran des zones concernées</p>	ZE71, 72, 73, 75, 178, 179, 211 et 212	La Commune maintient le zonage proposé au PLU arrêté.

17/09	RD061	Christine et Patrick LE MENTEC		<p>Madame Christine LE MENTEC et Monsieur Patrick LE MENTEC, propriétaires en indivision d'un bien situé 10 route de Trémélian cadastré ZY 174, contestent en partie la révision du PLU pour les motifs ci-après :</p> <p>- un ensemble immobilier situé sur le lieu-dit « Mané Trémélian » constitué pour la quasi totalité de la surface de parcelles bâties formant un hameau est classé dans le PLU actuellement en vigueur en zone Ubb compte tenu qu'il s'agit d'une « zone d'habitat individuel isolé ou groupé ». La révision proposée permettrait à juste titre le maintien en zone U du hameau de « Trémélian » constitué de parcelles bâties et non bâties et classerait en zone Ab certaines parcelles bâties. Cette modification conduirait à l'application d'un traitement différent pour des zones de même nature et générerait de ce fait une inégalité de droit entre les propriétaires. Il reste à prouver l'intérêt de cette modification au regard des objectifs affichés par la révision du PLU de la Commune de précisés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)... Il nous est difficile de comprendre en quoi la classification en zone Ab de biens bâtis pourrait y contribuer... Et, comme énoncé précédemment, cette extension ne concerne pas l'ensemble des parcelles construites sur les lieux-dits « Trémélian » et « Mané Trémélian », sans qu'une telle distinction apparaisse objectivement justifiée. C'est pourquoi nous contestons la classification des parcelles précitées en zone Ab, comprenant celle dont nous sommes propriétaires et qui, de ce fait, subirait dépréciation financière considérable.</p> <p>- la parcelle cadastrée ZY 174 dont nous sommes propriétaires est bâtie depuis 1980 et a constitué la résidence principale de nos parents jusqu'au décès de notre mère en 2022. Depuis cette date, ce bien immobilier, valorisé lors de la succession comme terrain bâti situé en zone U est en vente sans résultat en raison du montant de l'investissement nécessaire à son acquisition en totalité. Face à ce constat notre objectif est de procéder à la division de la parcelle en deux ou trois lots afin de vendre le lot bâti à un prix moindre- le solde comme terrain(s) à bâtir. Cela permettrait d'éviter que le logement reste vacant tout en respectant l'esprit du PLU révisé et ses objectifs qui sont, entre autres de favoriser l'accession à la propriété d'acquéreurs plus jeunes, de permettre un renouvellement des générations et de permettre à de jeunes actifs de s'installer sur la commune. Cette demande n'entre en contradiction avec aucun des 3 axes des orientations stratégiques du PADD. A ce titre, nous nous reposons sur la décision du Conseil d'Etat du 24 novembre 2021 (jointe en annexe). Cette décision censure un PLU qui ne justifie pas en quoi la classification d'un hameau en zone A comportant plusieurs habitations permettrait « d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune ». De la même manière, il n'apparaît pas que la parcelle ZY 174 ait un potentiel agricole, que ce soit en culture ou en élevage comme exigé par la jurisprudence du Conseil d'Etat.</p> <p>En pj 7 annexes</p>	ZY174	Voir réponse à 1R04.
17/09	RD062	Famille LE DERF Lairmarc'h		<p>Je suis propriétaire en indivision avec mes frères et ma mère d'une maison d'habitation située au lieu-dit Lairmarc'h en Baden, cadastrée section ZR n°556. Cette maison est historiquement rattachée à la ferme voisine (maison construite par mes parents alors qu'ils étaient encore agriculteurs), exploitée auparavant par mes parents et, aujourd'hui, exploitée par mon frère Michel. Au PLU actuel, elle est classée en zone Aa comme les bâtiments de la ferme. Son extension est donc possible.</p> <p>Au projet de PLU, elle est classée comme les terres agricoles en zone Nds, soit en espace remarquable au titre de la loi Littoral, alors qu'elle se trouve dans une « cuvette », qu'elle ne dispose d'aucune vue sur mer, qu'elle n'est pas visible de la mer et ne présente aucune qualité paysagère, écologique ou biologique intrinsèque. Ce classement est extrêmement préjudiciable car le règlement applicable n'autorise pas les extensions des maisons existantes, elle pourra seulement être rénovée.</p> <p>J'envisage d'acquiescer cette maison et l'idée de ne pas pouvoir l'embellir architecturalement parlant en l'étendant, me contraindrait beaucoup car vous n'ignorez pas qu'il s'agit d'un achat coûteux vu sa situation ; cette maison est relativement modeste et sans prétention, elle gagnerait à être améliorée, sans qu'une légère extension soit préjudiciable à l'environnement. Je demande que cette maison bénéficie du même classement Na que certaines constructions voisines tout aussi isolées et ayant pourtant un impact paysager plus fort car visibles de la mer et au demeurant parfois situées dans la bande littorale des 100 mètres, à l'instar de celles de Keriboul ou de celle située entre Kerdelan et Kerfanc. Ce classement Na autorise, sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine (50% d'emprise au sol supplémentaire dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol). Ma demande apparaît tout à fait légitime au regard des nombreuses autres propriétés classées en zone Na sur ce secteur de Port-Blanc et également entourées de terrains classés en zone Nds (Le Ter, Kerfanc, Kerdelan, Toulindac ...). En substance, je n'ai pas trouvé d'explications à ce traitement différencié et discriminatoire dans le projet de rapport de présentation du PLU.</p>	ZR556	La maison fait partie d'un vaste ensemble de paysage ouvert sur l'Ouest caractéristique des espaces remarquables du littoral. Elle est située au sein du site natura 2000 ZSC Golfe du Morbihan, ce qui a conduit au classement de son emprise en zone Nds.
17/09	RD063	Eric AURIACOMBE		La maison située au 42 route de Penmern, dite le Moulin du Pont, est immédiatement en bordure de route. Elle devrait être pastillée comme les maisons voisines, Nb. (Parcelle 322)	ZO322	Observation incompréhensible.

17/09	RD064	HUET DE FROBERVILLE Brigitte (28 rue de l'Eglise), KLEIN Thibaut et GUILLEUX Anne-Laure		<p>Copie d'un courrier au maire développant une opposition à l'OAP 1 et le besoin de négociations sur les aménagements dont le contenu est versé à l'enquête publique.</p> <p>Demande de sortie de l'OAP 1 des parcelles 614 et 613 et de suppression de l'accès obligatoire nord ouest à cette OAP. La parcelle 614 constitue le jardin de la construction située sur la parcelle 139 et indissociable de celle-ci. Elle sert d'accès et de lieu de stationnement à la construction et abrite un puits. La parcelle 613 est estimée impropre à l'usage prévu pour elle dans l'OAP.</p> <p>Concernant la parcelle 137 encadrée par les OAP 1 et 2, demande est faite du respect de l'exposition sud au regard d'éventuels aménagements de la parcelle 614. Les déposants précisent que les aménagements prévus dans les OAP vont à l'encontre de projets existants d'évolution du site qui impliquait un échange de terrains entre les parcelles 614 et 137, ceux-ci risquant maintenant d'être péemptés par la commune.</p> <p>Un risque de fragilisation des terrains en raison de différences de niveau est également évoqué.</p> <p>Le courrier au maire conclut sur la nécessité pour la commune de conduire ses opérations d'aménagement via des négociations avec les acteurs concernés.</p> <p>Le détail de l'observation est à voir dans le courrier original de 5 pages plus 5 annexes.</p>	614 et 613 139 137	Voir réponse à 1R20.
16/9	2R17	PIACENTINO-GUILLOUX		<p>Demande qu'une étude d'impact soit faite sur le trafic à Baden (chemins de la Croix Perdue et du Mané) de la circulation induite par la construction d'un lotissement au lieudit La Croix/ Trévras à Larmor Baden. L'étude d'impact devra associer les 2 communes.</p>		Cette demande d'étude de trafic ou d'étude d'impact est hors sujet par rapport au PLU.
18/9	RD065	Loïc CHEVAL		<p>Demande de requalification de la zone humide de la parcelle ZW0187 et demande de constructibilité pour la parcelle ZW189 (hameau du Céline).</p>	ZW187 et 189	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)
18/9	RD066	Catherine LEFEUVRE		<p>Dépôt à l'enquête d'un courrier à l'adresse du maire concernant l'installation de Mme Lefevre comme exploitante agricole sur la commune (élevage équin, parcours accompagné par la chambre d'agriculture du Morbihan). Demande de classement en zone Aa et non Ab de la parcelle YB263 afin d'y permettre la construction des bâtiments d'élevage nécessaires à l'installation en projet. Il est précisé : "La parcelle agricole YB 0061, voisine à la parcelle YB 263 en question, est prévue en zone Aa dans le cadre du nouveau PLU. Cela rend cohérent le fait de maintenir le zonage de ma parcelle YB 263 aussi en zone agricole Aa. Par ailleurs, un hangar agricole est érigé juste en face de ma parcelle YB 263, ce qui confirme la vocation agricole de ce secteur. Enfin, cette parcelle agricole YB 263 dispose déjà du raccordement de la SAUR pour l'accès à l'eau. "</p>	YB263	La parcelle bien qu'en frange, étant située hors des EPR, la Commune est favorable à la demande.

18/9	RD067	Les plumés du Morbihan (association)		<p>Remarques sur le projet de PLU et demande de ré-interrogation des choix faits en matière de constructibilité (villages et hameaux, fonds de jardin, délimitation des SDU, classement U,...).</p> <p>Les observations faites portent d'abord sur le PADD. L'association estime que "Le PLU ne démontre pas qu'il a bien utilisé toute la capacité d'aménager et de construire existante, en particulier dans les villages et hameaux et qu'il a mené une réflexion approfondie sur l'utilisation des fonds de jardin, la division de grands terrains. Il a succombé à la facilité de consommer de la terre agricole, même si la surface est limitée.". Les intentions qualifiées de "louables" du PADD sur le logement pour les jeunes sont jugées "en partie contredites par le contenu du PLU".</p> <p>Les observations portent ensuite sur la qualification des secteurs anciennement U. Il est indiqué : "Comme indiqué dans le rapport de présentation (Pages 432 et 433) bon nombre de terrains constructibles (U) au PLU en cours sont devenus dans ce projet de PLU des secteurs agricoles (A) ou naturels (N). Ce qui permet d'afficher une artificialisation conforme à la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2030- 2050. Mais il s'agit d'un trompe-l'œil. En effet, par définition toutes les parcelles construites, de la plus petite à la plus grande sont artificialisées, car construites et ce quel que soit leur statut, sauf à imaginer que certains secteurs construits peuvent être remis demain à l'état naturel. Dans ce cas il appartient aux auteurs du PLU de l'afficher clairement dans un souci de transparence."La position de l'association est qu'au regard de la jurisprudence, il y a lieu de qualifier en U trois types de parcelles, selon leur situation, dès lors qu'elles sont construites :</p> <p>1- Extension-Densification possible (agglomérations et villages...), 2-Densification seulement (Secteurs Déjà Urbanisés – loi ÉLAN), 3-Nouvelles constructions non autorisées (.secteurs diffus .)</p> <p>L'association développe et argumente ses désaccords avec la commune sur la définition des secteurs diffus et le poids relatif du SCoT dans leur détermination. L'association souligne l'intérêt de ces secteurs pour la mise en œuvre du ZAN. Celui-ci, à leur avis " implique une gestion, une "réutilisation" des espaces déjà artificialisés, et conduit à ne pas ouvrir de nouveaux. L'enjeu fort est donc bien d'optimiser tous les secteurs petits ou grands qui sont déjà artificialisés et non de jouer sur les classements pour poursuivre une urbanisation effrénée par un étalement urbain en périphérie du bourg notamment.</p> <p>L'association évoque ensuite l'impact social de la crise du logement (locations touristiques et prix élevés de l'immobilier) dans les communes littorales qui ne permet pas "aux travailleurs de l'essentiel " d'y habiter.</p> <p>En conclusion l'association demande que soient réinterrogés :</p> <p>"1- Le potentiel, et la capacité d'aménager et de construire dans les villages et les hameaux 2- La délimitation des SDUs , dans une démarche pragmatique et de bon sens qui associe toutes les parties concernées (notion de projet partagé) 3- Les moyens et outils à mettre en œuvre pour faciliter l'utilisation des fonds de jardin, la division de grands terrains, les changements de destinations 4- La définition du classement en U : conformément à la jurisprudence "dès lors que le potentiel « agricole » ou « naturel » de la parcelle est exclu, comme par exemple lorsque le terrain est inclus dans un compartiment déjà essentiellement bâti, un zonage A ou N est illégal." 5- L'impact social : gentrification en devenir 6- Le Scot : redéfinir les critères d'identification pour faciliter le comblement des dents creuses"</p>		<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Le règlement facilite la mobilisation des fonds de jardins et dents creuses au travers des OAP et du règlement littoral.</p> <p>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.</p>
18/9	RD068	Jean-Yves MORIO		Demande de justification du reclassement en zonage agricole du hameau de Botconan	YB 65	Avis défavorable, le hameau de Botconan n'étant pas identifié comme village.
18/9	RD069	Dominique CAUQUIL		Doublon ou nouvelle version de RD46		/
18/9	RD070	Dominique CAUQUIL		Doublon ou nouvelle version de RD44		/
18/9	RD071	Dominique CAUQUIL		Doublon ou nouvelle version de RD45		/
18/9	RD072	Anonyme		<p>Demande de protection EBC des parcelles cadastrées ZC 130, 131 et 132 au 40 rue Mané er Groez. Il est précisé que cet espace boisé jugé remarquable est "menacé par un souhait d'extension du camping voisin, lequel provoque déjà dans sa taille actuelle de nombreuses nuisances".</p> <p>L'observation signale également au sujet de cette éventuelle extension que : "aux périodes d'ouverture du camping, la circulation rue Mané er Groez est chaotique. La desserte routière actuelle est déjà difficile."</p>	ZC130, 131, 132	Pas de réponse.
18/9	RD073	LE GUEN (consorts) 12, 14 et 16 route de Keriboul		<p>Demande de maintien d'un zonage U pour les parcelles ZO 451, ZO 452, ZO 453, ZO 455 et partie de la parcelle ZO 454 sises route de Keriboul à BADEN au Village de « Pen-Mern »</p> <p>L'observation rappelle que ces parcelles sont actuellement en UBb (sauf la 454) et rappelle un jugement du tribunal administratif de Rennes (19/3/2021) pour justifier d'un classement du lieudit Pen Mern en village..</p> <p>L'observation indique "les consorts LE GUEN ont sollicité plusieurs certificats pré-opérationnels d'urbanisme et sollicitent le maintien du zonage existant sur les parcelles ZO 451 , ZO 452, ZO 453, ZO 455 et partie de la parcelle ZO 454.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En actant ou à défaut en intégrant lesdits terrains au «village» de « Pen-Mern » ; • En maintenant, en conséquence, les parcelles ZO 451, ZO 452, ZO 453, ZO 455 et partie de la parcelle ZO 454 en zone UBb, ce à l'instar des parcelles alentours. <p>Dans leur contribution, les déposants détaillent les fondements de la recevabilité de leurs demandes. Ils argumentent l'illégalité potentielle du choix de zonage du projet de PLU.</p> <p>La contribution contient plusieurs plans et photos ainsi qu'un courrier de l'ancien maire datant de 2017.</p>	ZO451, 452, 453, 455 et partie de ZO454	<p>En application de la loi Littoral, Penmern n'est ni une agglomération, ni un village, ni un SDU. Il n'a pas été identifié comme tel par le SCOT, en raison de son caractère linéaire et diffus. En conséquence, il n'y a pas d'erreur d'appréciation à zoner Penmern en Na, le noyau bâti étant cerné d'espaces remarquables du littoral.</p> <p>Lorsqu'un pétitionnaire dispose d'un CU opérationnel, il peut mettre en œuvre dans son délai de validité le projet décrit dans ce CU. Au-delà, il devient caduc et c'est bien le PLU qui s'applique. Un CU opérationnel non mis en œuvre n'est pas un motif d'évolution du zonage.</p>
18/9	RD074	Catherine BOIZARD		Doublon de RD50 avec correction de l'adresse courriel		/
18/9	RD075	Geoffrey REGNIER		Demande de reclassement en UCa1 de l'ensemble de la parcelle ZK78 (actuellement en UBb) suite au permis de construire accordé le 16 avril 2021 et à la construction en cours de la résidence principale du déposant.		La Commune est favorable à la demande de reclassement en Uca1 de la totalité de la parcelle ZK78, au regard du permis délivré et de la construction en cours d'une habitation sur la parcelle.

18/9	RD079	LE GUEN (consorts) 12, 14 et 16 route de Keriboul		mail en doublon de RD73		Voir réponse à RD073
18/9	RD076	anonyme		Demande de constructibilité des parcelles ZA451, 452, 455, 457 à Kérihuel. Dans son observation le déposant développe ses motifs pour demander cette constructibilité.	ZA 451, 452, 455, 457	Pas de réponse.
18/9	RD077	Hubert GEORGE 27 rue du Champ de La Mer		doublon de RD76 avec mention du nom du déposant à la place d'anonyme		Voir réponse à RD76.
19/09	RD078	Anonyme		s'oppose (OAP 6) à la destruction du Tumulus et argumente par la proximité des services : école, garderie, Tumulus, parc, médiathèque. à relier avec RD34, 1R52, 1R35, 1R34, 1R37		Pas de réponse.
19/09	RD080	Solange LE VIGOUROUX		Suite à notre passage en mairie le 16/09 afin de consulter le PLU, nous demandons que notre parcelle cadastrée ZI 83, située à Toulbroche, classée en zone agricole dans le PLU en révision, conserve son classement actuel en zone constructible. Cette parcelle est enclavée dans un ensemble résidentiel, et n'est donc pas cultivée. Elle s'intègre dans la continuité des habitations.	ZI83	Voir réponse à 1R49. La commune maintient le classement proposé au PLU arrêté
19/09	RD081	Consort COLAS		Demande la mise en zone constructible d'une partie des 2 parcelles ZB154 (bande d'environ 20m à l'ouest de la ZB162) et ZA560 (partie Nord/Ouest dans l'alignement des 2 bâtiments existants) à Kérihuel. Demande faite à la mairie en sept 2016. D'autre part, il est constaté qu'un chemin piéton référencé n°19 a été matérialisé sur le plan du projet. Il est indiqué qu'en cas de réponse positive de la commune aux demandes de constructibilité, la demande de servitude sur le terrain ZB202 sera étudiée.	ZB154 et ZA560	Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
19/09	RD082	Sandrine LE TALLEC		propriétaire de la parcelle ZB453 (13, route du Guern), elle s'interroge sur du passage du secteur de Ubb en Na. elle questionne sur : - la réalisation ou non d'un audit des sites naturels dans le cadre du projet de PLU; - l'acceptation de PC (parcelles 452 et 471 et le refus d'un autre projet; elle pose la question : si il est prévu une communication pour les personnes concernées par ce projet afin de d'informer clairement sur les conséquences concrètes de ces changements sur les propriétés, si ce PLU était validé.		La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté en raison de la rupture d'urbanisation.
19/9	RD083	Anonyme		sur le n°105 section ZO existe des pierres plates en espalier qui ont une valeur patrimoniale un accès pourrait être aménagé en prolongeant le sentier côtier de quelques mètres		Pas de réponse.
19/9	RD084	Fabrice et Florence MADEC		Demande de maintien en zone constructible de la parcelle ZB85 au Belano	ZB95	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.

19/9	RD085	Harold BRASNU	<p>2.1. Sur les OAP thématiques : Comme évoqué en introduction, les OAP Thématiques, comme le reste du PLU, témoigne d'une réelle volonté urbanistique, d'une prise en compte de la biodiversité et du respect du patrimoine. Un excellent travail a été réalisé en ce qui concerne les trames viaires, les cheminements doux, les questions d'imperméabilisation, d'acroche des bâtiments ensemble, de gestion des eaux pluviales, de prise en compte biodiversité (jusqu'au passage des hérissons), de la pollution lumineuse, etc.</p> <p>2.2. Sur les OAP sectorielles : Sur les OAP 1 à 5 : L'idée de densifier, au lieu d'urbaniser de nouvelles zones, est un objectif nécessaire et utile. Néanmoins, pour ce qui concerne le cœur de bourg, cette densification me semble beaucoup trop importante. Encore une fois, ce qui fait le charme du bourg de Baden, ce sont aussi ces fonds de parcelles, ces petits pommiers, ces morceaux de prairie enserrés entre deux maisons. Proposition : conserver les fonds de parcelle et les prairies les plus significatives du bourg, ceux qui apportent le plus de cachet. Sur les OAP 6 et 7 : Pas de remarques. Sur l'OAP 8 : Cette petite prairie accueille des jolis moutons, et donne le ton aux vacanciers. Y implanter un énième bâtiment commercial me semble inutile. Proposition : classer cette parcelle en zone A Sur les OAP 9 à 17 : Pas de remarques. Sur l'OAP n°18 : Ce n'est pas une dent creuse, mais un espace agricole, avec une maison charmante, à deux pas du rivage. En outre, la comptabilité avec la loi littorale me semble particulièrement incertaine... Proposition : classer cette parcelle en zone A OAP : n°21 : Ce projet me semble démesuré, et plus du tout dans l'air du temps. Encore une fois, au regard de l'objectif de création de 45 logements, l'urbanisation de cette zone n'est absolument pas nécessaire, compte tenu de toutes les autres projets. Quant à la création d'équipements publics, la commune de Baden me semble suffisamment dotée d'équipements : médiathèque, tennis, stade de foot, etc. Encore une fois, Baden est un village. C'est ce que les gens recherchent, et non des équipements de centre ville. Surtout, ce projet aura un impact visuel extrêmement fort et irréversible. La partie Est du village est la seule qui permet encore d'avoir un point de vue sur le bourg préservé, avec des prairies, des chevaux et, au fond, le clocher, c'est-à-dire une image de carte postale. Pourquoi vouloir gâcher cela ? A cela s'ajoute le fait qu'il y a, en plein milieu, une zone humide. En dépit de la mise en place d'un corridor écologique, l'urbanisation, avec la circulation, l'éclairage et les nuisances diverses, aura nécessairement un impact négatif sur la biodiversité, avec une perturbation importante de la faune et la flore. Certes, de nombreuses mesures correctives sont mentionnées dans l'OAP, mais la meilleure façon de faire de l'écologie est encore de préserver les espaces vierges. Proposition : supprimer cette zone, ou au moins diminuer sa taille. Par exemple, l'urbanisation pourrait être réalisée uniquement sur la partie proche du rond-point, jusqu'à la limite de la zone humide, le reste étant classé en zone A. OAP 22 : Même remarques que pour l'OAP 21. Alors qu'on parle désormais ouvertement de « la France moche », l'extension d'une zone artisanale et commerciale me paraît tout à fait inadaptée. Proposition : même si les travaux semblent avoir commencé, je pense qu'il faudrait préserver au moins une partie de cette zone, et densifier la zone existante de Toulbroche, les parcelles n'étant jamais utilisées entièrement par leurs propriétaires. OAP 24 et 25 : Excellent travail des auteurs du plan, à souligner.</p>		<p>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. 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.</p>
19/9	RD086	Christine LE MENTEC	corrige son précédent écrit : lire ZY0174 à Trémélian au lieu de ZY 0114 - à relier avec le RD61	ZY174	Voir réponse à RD061
19/9	RD087	Yannick ROUSSEL COLLIN	demande un travail d'inventaire pour connaître l'évolution des surfaces des prairies depuis 2016 et de garantir leur préservation et propose que TOUTES les haies soient protégées sur le principe ERC en indiquant notamment la création d'une haie au lieu-dit Crafel sur talus pour protéger le ruisseau des écoulements. Agriculture : idem RD57 mobilité : idem RD46 avec en plus une réflexion sur la sécurisation des déplacements piétons		Voir réponse à RD057
18/09	C3	Christine et Patrick LE MENTEC	Doublon de RD61 adressé par courrier en mairie.	ZY174	Voir réponse à RD061
18/09	1R54	Danielle DUMORTIER pour Patrice ROBERT 12 rue de pont stang	Demande de rétablissement en zone à construire pour la parcelle ZM311 aux motifs que M. Patrice Robert (frère de Mme Dumortier) s'est acquitté des droits de succession et de partage sur ce terrain lors du partage du 20/02/2013 avec une valorisation constructible du terrain, et que le secteur de Kerbouleaven est identifié au SCoT comme SDU dans le cadre de la loi Elan qui offre aux communes la possibilité de densifier les SDU sans extension d'urbanisation.	ZM311	Avis défavorable en raison de la rupture d'urbanisation.
18/09	2R19	C. TATTEVIN route de Port Blanc	Concernant les secteurs de projet soumis à OAP sectorielle, je trouve dommage de ne pas respecter la nature et de bétonner à outrance comme à Toulindac : disparition de la végétation et faune, pollution nocturne, tout cela est nuisible à notre environnement et un non sens face au réchauffement climatique. Je pense malheureusement que ma requête ne sera pas prise en compte. Dommage de détruire allègrement ce qui était si beau.		Pas de réponse.
19/9	RD088	Dominique Le Corre	à relier avec 1R10 : complément à la déclaration déposée en mairie, 3 photos du patrimoine ancien qui sera détruit ou masqué par des unités commerciales si l'OAP n° 5 est maintenue . Nb : il n'y a qu'une photo jointe		Voir réponse à 1R10.
19/9	RD089	Anonyme	demande de prolonger la haie à conserver sur toute la longueur ouest sur le 190 ZO les ronces servent à la protection et à la nidification des petits oiseaux et à l'émergence des prunelliers dont il en existe déjà une dizaine de saccagés selon plan joint	ZO190	Erreur, la parcelle ZO190 n'existe pas. Pas de réponse possible.
19/9	RD090	Catherine Martin paysage de Mégalithes	les 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		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.
19/9	RD091	Bertrand Roques	Pas assez d'aménagements pour visiter la région en camping car		Pas de réponse.

19/9	RD092	Cyril Repain UBHPA Avocat		<p>l'Union Bretonne de l'Hôtellerie de Plein Air (UBHPA) 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 camping existant.</p> <p>A l'appui de la réglementation et de jurisprudences notamment du CAA Bordeaux du 22/11/22 et TA de Rennes du 3/11/2005, il demande la suppression de la limitation du nombre de résidences mobiles de loisirs au sein des terrains de camping aménagés il demande de plus le changement de libellé de loge de gardien par logement de fonction</p>		<p>La jurisprudence que cite à l'appui de sa déposition l'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 Nla en limitant à 75% des emplacements ceux 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.</p> <p>La commune maintient en outre que seule une loge de gardien est nécessaire, et non un logement de fonction au sein des campings.</p>
19/9	RD093	Gilles BARANGER		<p>Copropriétaire d'un garage à Port Blanc en zone Ucb1, nous nous sommes interrogés sur la possibilité d'installer des panneaux solaires sur les toits en terrasse.</p> <p>Or dans la rubrique "Toiture" de l'article 5 des dispositions relatives aux zones Ucb, je lis :</p> <p>"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."</p> <p>Comment peut-on, s'assurer que cette description ne puisse s'opposer à la pose de panneaux solaires?</p> <p>La recherche de sites pour installer de tels dispositifs est très recherchée et le toit de garages semble tout à fait approprié.</p>		<p>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".</p> <p>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.</p>
19/9	RD094	Antoine DOUTRIAUX		<p>En relisant le projet de PLU de Baden, j'ai un commentaire sur l'article 5 concernant les toitures qui indique:</p> <p>"...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."</p> <p>Cela pourrait être un argument pour empêcher l'implantation de panneaux solaires ce qui me paraît tout à fait contraire à la nécessaire transition énergétique. Je souhaite donc que ce paragraphe soit modifié pour permettre l'installation de panneaux solaires.</p>		<p>Voir réponse à RD093.</p>
19/09	RD095	Anonyme		<p>Nous observons avec ma famille et celles des hameaux voisins que certaines haies classées n'existent pas en vérité sur le terrain, un exemple parmi d'autres : la route de Briel qui mène à Kerqué.</p> <p>Aussi c'est dommage car par exemple il y a la chaussée qui est inondable et endommagée dans le tournant de Kerqué (voir photo en pièce jointe) alors même que s'il y avait justement une vraie haie plantée d'arbres, ces derniers retiendraient le talus et l'eau des champs.</p> <p>Nous retenons par ailleurs que sur les observations de l'enquête publique le mot qui revient souvent est "biodiversité", c'est un signe fort des temps, n'est il pas.</p> <p>Nous demandons également l'attention des élus et du tribunal administratif de Rennes sur les lois existantes depuis peu qui normalise ces sujets précités et l'interdiction d'artificialisation des sols (démarche ZAN = Zone Artificialisation Nette) : Loi climat et résilience (2021), Loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (2016), etc.</p> <p>La démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Cela fait sens d'autant que nous sommes dans un Parc Naturel Régional. Et c'est notre dernier point ici, nous demandons que le PLU ne déclasse aucune haie ni aucun bois sur Baden !</p>		<p>Pas de réponse.</p>
19/09	RD096	Mickaël AIPJ		<p>Bravo pour ce travail de fond. Toutefois nous partageons le point de vue de Monsieur Brasnu (cf. observation 85) qui a bien cerné l'enjeu majeur ici : si nous consommons nos paysages nous perdons l'âme de Baden en tant que village sympathique et nous rentrerons rapidement dans le registre de la France moche, celle des villes qui mangent nos villages avec ses lotissements & infrastructures accompagnés d'une gestion urbanistique de l'environnement, ce qui est un non sens voir un oxymore. A méditer, merci pour votre attention et nous gardons espoir pour nos enfants aussi. (joint en pj le courrier de Mr Brasnu)</p>		<p>Voir réponse à RD085.</p>

19/09	RD097	Jena-François LE CORRE		<p>Je suis l'un des deux propriétaires concernés par l'OAP sectorielle no 5, et plus particulièrement de la parcelle bordant la rue Lann-Vihan et correspondant à la première tranche de l'éventuelle opération d'aménagement et de construction.</p> <p>J'entends formuler des observations (1) sur l'institution d'OAP dans le cadre de la révision du PLU de Baden, puis (2) sur le contenu de l'OAP sectorielle 5.</p> <p>1. Sur l'institution d'OAP : L'institution d'une OAP soulève tout d'abord le problème de sa compatibilité avec l'exercice du droit de propriété. Il est évident que l'OAP empêche le propriétaire d'exercer pleinement son droit de propriété et notamment le droit d'user de son bien. C'est de toute façon une question qui devra être évoquée devant le juge administratif. Mais pour quelle raison par exemple le propriétaire d'un seul terrain, dont la surface est somme toute réduite, ne pourrait pas librement disposer de son bien pour construire un seul logement d'habitation qui deviendrait sa résidence principale, alors qu'il n'en possède pas ? Cela amène ensuite à s'interroger sur le seuil retenu pour la création d'une OAP. Une telle création fait du sens à partir d'un hectare, dans un secteur peu ou pas urbanisé. Mais quel est l'intérêt d'une OAP pour des surfaces égales ou inférieures à 2000/3000 mètres carrés en plein milieu de secteurs complètement urbanisés, la surface non encore urbanisée ne pouvant logiquement à terme être urbanisée que dans la continuité des constructions déjà existantes. Ainsi une zone pavillonnaire doit pouvoir continuer à accueillir des maisons pour la surface résiduelle à construire. Vouloir imposer des immeubles dans un tel périmètre constitue une hérésie. Si par ailleurs des propriétaires ont fait l'acquisition récente de maisons avec jardins, ce n'est pas pour voir des immeubles être érigés quelques années après en bordure de leur propriété. Pourquoi vouloir à tout prix appliquer à la campagne — car Baden c'est encore la campagne — des principes d'urbanisation qui sont destinés à la ville. Pourquoi risquer de défigurer le centre bourg avec des immeubles, même de petite taille, alors que ce n'est pas du tout l'habitat traditionnel de Baden, et tout particulièrement du bourg. La densification peut être atteinte par la réduction de la taille des lots à construire, comme c'est d'ailleurs déjà la tendance depuis plusieurs années. Mais l'implantation d'immeubles devrait être concentrée dans des zones non encore urbanisées plus étendues. Enfin, on peut s'interroger sur l'utilité d'une OAP sectorielle couvrant une petite surface lorsque les objectifs qu'elle entend mettre en œuvre dans le secteur considéré peuvent être atteints par les réglementations applicables aux permis de construire ou aux permis d'aménager. Cela revient à contraindre le droit des propriétaires pour un résultat d'autant plus dérisoire que la surface de l'OAP sectorielle est réduite.</p> <p>2. Sur l'OAP sectorielle n°5 : elle est enclavée entre le haut de la rue de Lann-Vihan et la mairie. Elle prévoit un aménagement en deux tranches pour une surface de 2600 mètres carrés. Elle correspond à la surface résiduelle à construire d'un lotissement privé datant des années 70. Elle est divisée en trois parcelles cadastrées, une en bordure de la rue de Lann-Vihan (correspondant à la tranche 1), les deux autres en bordure de la mairie et de la partie haute du parking de la mairie (correspondant à la tranche 2). Il est tout d'abord évident que la réglementation applicable aux permis de construire et d'aménager permettrait de respecter la cohérence urbanistique de la zone sans passer par une OAP qui apparaît superflue.</p> <p>Il est ensuite patent que les propriétaires des parcelles restant à urbaniser (soit un peu plus de 1000 mètres carrés chacune) ne pourront pas user librement de leur droit, pourtant constitutionnellement garanti, pour construire une seule maison par parcelle, de manière totalement comparable aux immeubles édifiés sur les lots déjà construits. Enfin, les parcelles couvertes par la tranche 2 appellent les remarques suivantes : la partie haute de la tranche 2 vient abusivement empiéter le jardin de la maison Le Corre, notamment au mépris de l'OAP thématique 3 -Biodiversité et trame verte et bleue qui prévoit la conservation des murets en pierres existants (page 328 du Rapport de Présentation) ; il serait particulièrement utile de prévoir une sortie au bas de la propriété pour compenser l'étroitesse et la dangerosité de la sortie actuelle directement sur la rue sur la départementale 101 en plein bourg ; la création de commerces en RDC ne semble pas pertinente quand on connaît la pauvreté de l'offre commerciale sur le centre bourg, particulièrement en raison de l'inaction des précédentes municipalités qui ont contribué au départ de plusieurs commerces (épicerie fine, boucherie, bars-restaurants notamment) et il faut déplorer le caractère complètement silencieux du dossier d'enquête sur le patrimoine immobilier acquis depuis une quinzaine d'années dans le centre bourg par ces municipalités, aux frais du contribuable et sans qu'aucuns travaux de rénovation n'aient jamais été entrepris, ce qui aurait permis l'installation de nouveaux commerces alors que le bourg dépeuple. La Commune n'a pas à se faire agent immobilier quand le marché est dynamique.</p>		<p>Contrairement à ce qu'expose le requérant, 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. 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. 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.</p>
19/09	RD098	Marc LE BLEVENEC		<p>Je réitère ma demande afin d'obtenir du terrain constructible Parcelle ZL187b Zone A en haut à droite 1500m² et zone B en continuité de la ZL 189 1200m²</p> <p>Ma volonté étant de pouvoir donner du terrain constructible à mes enfants afin qu'ils puissent rester sur la commune.</p> <p>Merci aussi de revoir les zones humides sur mes parcelles, elles sont en effet beaucoup trop importantes et pas justifiées (terrain cultivable).</p>	ZL187b	<p>Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.</p>
19/09	RD099	M. Mme MONTELET 8 rue des Frères Le Guénédal		<p>Nos observations à propos des OAP sectorielles du centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune concertation en amont du PLU, les propriétaires ne sont pas informés, encore moins les riverains. - La question de la densification du bourg est soulevée ; le projet de 45 logements /an sur 10 ans nous semble totalement disproportionné compte tenu de la baisse démographique en cours. - Artificialisation excessive des sols - Destruction d'espaces verts (futur gymnase, parc du presbytère...) - Comment respecter l'identité badennoise et préserver le patrimoine bâti (comme mentionné dans le PLU) en détruisant des maisons typiques en pierres (rue des frères le Guénédal entre autres) pour livrer l'espace à des promoteurs qui ne respecteront pas l'architecture locale (voir les constructions récentes pour « densifier » les bourgs du Bono, Ploeren, Plougoumelen, Crach...) - OAP 6 : coût exorbitant de la démolition puis la reconstruction d'un gymnase alors que l'actuel, situé à proximité des écoles, peut être remis aux normes à moindre frais. 40 logements, et donc 80 places de parking à la place du gymnase et en plein centre bourg : Baden deviendra une cité-dortoir - Dents creuses qui n'en sont pas : OAP 4 . Il s'agit d'une propriété familiale (nombreux enfants et petits-enfants) indissociable de la maison principale 20 rue Clair Couriault en résidence principale avec projets de constructions d'autres maisons dès 2024. Elle doit être retirée des OAP sectorielles du centre bourg. 		<p>Voir réponse à 3R03.</p>

19/09	RD100	Danielle DUMORTIER représentée par Me Jean-Meire (Cabinet Olex)		<p>Ma cliente est propriétaire d'un terrain situé au lieu-dit de Kerbouleven. Il s'agit des parcelles cadastrées section ZM n° 263 et 265, elle est également propriétaire occupante de l'habitation et des parcelles adjacentes à l'est. Ce terrain est actuellement rangé pour partie en zone Ubb. Or, dans le cadre de la révision de son PLU, la commune envisage de faire le choix de classer l'intégralité de la parcelle de ma cliente en zone agricole en le faisant sortir du périmètre bâti du petit hameau de Kerbouleven. Cette décision apparaît très inappropriée et ma cliente entend demander qu'une partie de sa parcelle soit intégrée dans la zone Ucc adjacente, correspondant aux secteurs déjà urbanisés (SDU) de la loi Littoral.</p> <p>1/. Sur l'application de l'article L. 121-8 al. 2 du Code de l'urbanisme (loi Littoral) : La méthode d'évaluation du périmètre bâti du SDU, telle que présentée au rapport de présentation, n'est pas adaptée. En premier lieu, la distance de 50 mètres ici utilisée est relativement faible et constitue la distance généralement utilisée pour l'application du principe de continuité prévu par le premier alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme (en pj un Guide de bonnes pratiques rédigé par le cabinet d'avocats LEXCAP)... Si nous ne disposons pas encore de jurisprudences du Conseil d'Etat statuant expressément sur la notion de périmètre bâti au sens de l'article L. 121-8 al. 2 du Code de l'urbanisme, il ressort de la jurisprudence relative aux SDU qu'elle est assez souple dans l'application de cette notion (ref. à des décisions de la CAA de Douai du 5/01/2023, CAA de Bordeaux du 27/06/2023). Enfin, et contrairement à ce qu'assène la commune de Baden, le Code de l'urbanisme ne prévoit à aucun moment qu'au-delà de 50 mètres il y a coupure d'urbanisation, ni même qu'une distance de 50 mètres doit être utilisée pour déterminer le périmètre bâti des SDU. Par suite, appliquer uniquement cette méthode, sans prendre en compte la réalité du terrain apparaît très contestable, comme en témoigne d'ailleurs, le fait que la commune de Baden s'appuie également sur l'existence du coupure paysagère pour les secteurs de Belanno et Mané Kercadio...</p> <p>En deuxième lieu, il ressort d'une analyse du secteur de Kerbouleven que la limite du périmètre bâti est clairement identifiée par les constructions existantes. La distance entre les deux constructions est alors très légèrement supérieure à 50 mètres. A ce titre, il convient de relever que la parcelle n° 210 appartient à Mme DUMORTIER et qu'il s'agit de la zone d'infiltration de son système d'assainissement. C'est uniquement pour cette raison que cette parcelle ne comprend pas de construction. Ainsi, qu'il est possible de le constater, l'urbanisation qui s'est développée dans cette partie du secteur de Kerbouleven marque une délimitation claire et non équivoque du périmètre bâti, laquelle intègre une partie de la parcelle de Mme DUMORTIER.</p> <p>En dernier lieu, l'édification d'une construction, sur la partie sud de la parcelle de ma cliente comprendrait au moins trois constructions à moins d'une trentaine de mètres : Comme il est possible de le constater, l'édification d'une construction sur la parcelle de ma cliente conduirait uniquement à la densification du secteur de Kerbouleven et non à l'extension du périmètre bâti. Par ailleurs, si l'on suit la logique de la commune de BADEN, la parcelle n° 262 devrait être qualifiée en zone agricole !</p> <p>Enfin, il ressort des zones tampons utilisées par la commune qu'au moins une partie de la parcelle de Mme DUMORTIER est bien située dans une zone où deux tampons de 25 mètres se rejoignent : A ce titre, il convient de souligner que l'intégralité de la parcelle n° 263 de ma cliente est dans une zone tampon de 25 mètres. Par voie de conséquence, ma cliente entend solliciter que la partie sud de sa parcelle soit rangée dans la zone Ucc.</p> <p>2/. Sur le classement en zone agricole : Ce classement en zone Ucc s'impose d'autant plus qu'en l'espèce, le classement en zone agricole de sa parcelle n'a aucun sens (ref aux articles R. 151-17 et 22 du Code de l'urbanisme, à des jurisprudences du CE du 4 mars 2016, de la CAA de Nantes du 16 avril 2018 et de la CAA de Lyon du 7 mars 2019) : En l'espèce, et comme dans ces jurisprudences, le terrain de ma cliente est situé en état d'enclavement le long d'une route. Il s'agit d'une parcelle d'environ 1.000 m2 située à proximité immédiate de plusieurs habitations. Par suite, eu égard à sa situation et à ses caractéristiques, cette parcelle est située dans l'enveloppe du secteur urbanisé de Kerbouleven et non au sein d'un espace agricole. Il est en l'espèce inconcevable que cette parcelle puisse un jour être utilisée à des fins agricoles et son classement apparaît donc détaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Définitivement, le classement en zone Ucc d'une partie de la parcelle de ma cliente s'impose.</p> <p>3/. Sur l'identification d'une haie protégée : Il ressort enfin du règlement graphique du PLU arrêté qu'une haie protégée a été identifiée sur la parcelle de ma cliente. Or, s'il existe effectivement quelques végétaux sur cette parcelle, il ne s'agit en aucun cas d'une haie et ceux-ci ne coupent pas la parcelle de ma cliente en deux. Cette servitude devra donc être, soit supprimée, soit rectifiée afin de correspondre à la réalité du terrain.</p>	ZM263	<p>Cette parcelle n'est pas située en densification du SDU de Kerbouleven, mais en extension. Toute construction réalisée en extension du périmètre bâti serait illégale en application de la loi ELAN et de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.</p>
-------	-------	--	--	--	-------	---

19/09	RD101	Françoise LE GODEC représentée par Me Jean-Meire (Cabinet Olex)		<p>Ma cliente est propriétaire d'un terrain situé au lieu-dit de Tréver à BADEN. Il s'agit de la parcelle cadastrées section ZO n° 545 : Elle a acquis le propriété de ce terrain dans le cadre d'un acte de partage et a alors payé des droits de succession sur la bse d'un terrain constructible. Ce terrain est actuellement rangé en zone UBb1 dans le PLU communal. Or, dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de BADEN envisage de faire le choix de classer l'intégralité de la parcelle de ma cliente en zone agricole en le faisant sortir du périmètre bâti du petit hameau de Tréver : Cette décision apparaît très inappropriée et ma cliente entend demander que sa parcelle soit intégrée dans la zone Ucc adjacente, correspondant aux secteurs déjà urbanisés (SDU) de la loi Littoral.</p> <p>1/. Sur l'application de l'article L. 121-8 al. 2 du Code de l'urbanisme (loi Littoral) il ressort du rapport de présentation que pour délimiter le périmètre du secteur de Tréver, la commune de Baden a utilisé une méthode consistant à mettre des tampons de 25 mètres autour de chacune des constructions existantes et à ne retenir que les espaces où il y a moins de 50 mètres entre chaque construction. C'est en application de cette méthode d'identification du périmètre bâti au sens de l'article L. 121-8 al. 2 du Code de l'urbanisme, que la parcelle de ma cliente a été considérée comme en dehors du périmètre bâti du secteur de Tréver. Or, cette méthode d'évaluation du périmètre bâti n'est pas adaptée. En premier lieu, la distance de 50 mètres ici utilisée est relativement faible et constitue la distance généralement utilisée pour l'application du principe de continuité prévu par le premier alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme (ref au Guide de bonnes pratiques rédigé par le cabinet d'avocats LEXCAP...). Si nous ne disposons pas encore de jurisprudences du Conseil d'Etat statuant expressément sur la notion de périmètre bâti au sens de l'article L. 121-8 al. 2 du Code de l'urbanisme, il ressort de la jurisprudence relative aux SDU qu'elle est assez souple dans l'application de cette notion (ref. à des décisions de la CAA de Douai du 5/01/2023, CAA de Bordeaux du 27/06/2023). Enfin, et contrairement à ce qu'assène la commune de Baden, le Code de l'urbanisme ne prévoit à aucun moment qu'au-delà de 50 mètres il y a coupure d'urbanisation, ni même qu'une distance de 50 mètres doit être utilisée pour déterminer le périmètre bâti des SDU. Par suite, appliquer uniquement cette méthode, sans prendre en compte la réalité du terrain apparaît très contestable, comme en témoigne d'ailleurs, le fait que la commune de Baden s'appuie également sur l'existence du coupure paysagère pour les secteurs de Belanno et Mané Kercadio...</p> <p>En deuxième lieu, il ressort d'une analyse du secteur de Tréver que la limite du périmètre bâti est clairement identifiée par les constructions sur le côté nord-est : Un talus et des végétaux viennent alors clairement marquer la rupture entre l'espace agricole plus au nord, et l'espace urbanisé du hameau plus au sud : Ainsi, qu'il est possible de le constater, l'urbanisation qui s'est développée dans cette partie du secteur de Tréver marque une délimitation claire et non équivoque du périmètre bâti, laquelle intègre une partie de la parcelle de Mme LE GODEC. D'autant plus, en troisième lieu, que la distance entre les constructions sur la parcelle n° 502 et la parcelle 352 s'explique uniquement par l'application d'une règle de marge de recul des constructions à plus de 20 mètres de l'axe de la départementale 316. Cette règle existait déjà dans les anciens documents d'urbanisme. Elle conduit alors à rendre non constructible la partie ouest de la parcelle de ma cliente, soit la partie de sa parcelle située en dehors de la zone tampon appliquée par la commune de Baden. Ainsi, le reste de la parcelle de ma cliente, lequel est seul susceptible d'être urbanisé, est bien situé dans la zone tampon identifiée par la commune de Baden.</p> <p>En quatrième lieu, l'édification d'une construction, sur la partie est de la parcelle de ma cliente, bien au-delà de la bande de recul de 20 mètres, serait alors située à une dizaine de mètres de plusieurs habitations : Comme il est possible de le constater, l'édification d'une construction sur la parcelle de ma cliente conduirait uniquement à la densification du secteur de Tréver et non à l'extension du périmètre bâti. Par voie de conséquence, ma cliente entend solliciter que sa parcelle soit rangée dans la zone Ucc.</p> <p>2/. Sur le classement en zone agricole : Ce classement en zone Ucc s'impose d'autant plus qu'en l'espèce, le classement en zone agricole de</p>	ZO545	Cette parcelle n'est pas située en densification du SDU de Tréver, mais en extension. Toute construction réalisée en extension du périmètre bâti serait illégale en application de la loi ELAN et de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.
19/09	RD102	Marc LE BLEVENEC Kerqué		Je viens de constater que mon hangar ne figure plus sur le nouveau PLU (planche Nord-Est), je suppose qu'il s'agit d'une erreur, pouvez vous le rajouter. Hangar sur la parcelle ZL 29 à Kerqué, Pj extrait de cadastre		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.

19/09	RD103	Nicolas BEQUAERT		<p>1/ Pourquoi prendre comme point de départ une poursuite de l'urbanisation ? Une commune n'est pas une entreprise, et on ne va pas juger son succès de sa croissance démographique. Mais plutôt au bien-être de ses habitants et au respect de leur environnement. Dans cette période où les dérèglements climatiques sont majeurs et sensibles partout, y compris à Baden pourquoi continuer la création de logements et de zones commerciales ? Alors qu'il y en a déjà eu tellement depuis 15 ans sur la commune ? Les effets de l'urbanisation (artificialisation des sols, augmentation de la circulation automobile, disparition des zones humides, effondrement de la biodiversité) sont déjà notre quotidien à Baden. Pourquoi en ajouter encore, dont les effets seront sensibles dans 10 ans ? Il est temps de stopper cette fuite en avant. C'est la responsabilité des élus d'agir maintenant, plutôt que de faire des ajustements à la marge, qui n'en sont pas et n'auront finalement aucun impact. Pourquoi un tel chiffre de 450 logements ? C'est davantage que les communes voisines (cf tableau de comparaison). Pour respecter les mêmes ratios, la création de nouveaux logements à Baden devrait être de 40 / an, ce qui est déjà très important. Il est indiqué que la croissance de la population est attendue à 1% par an, ou 460 habitants sur les 10 ans. Or cela implique donc un ratio de 1 habitant par logement, ce qui ne correspond pas à la moyenne de 1.9. Est-ce pour créer encore davantage de résidences secondaires ? 460 habitants / 1.92 logt par habt = 242 logements. Le besoin réel devrait donc être de 24 logements / an Et ce alors que les calculs ne prennent pas en compte le développement de l'urbanisation en extension des habitations existantes, alors que celui-ci est constant. 2/ Le PLU prévoit l'extension de la zone d'activités Nautiparc, ce qui est inutile. La zone actuelle n'est pas occupée en totalité : 17 parcelles déjà autorisées par le PLU existant sont vacantes : pourquoi en créer davantage ? Alors que, de nombreuses parcelles sont disponibles à Arradon, Ploeren, Le Bono, cette nouvelle zone va bloquer le corridor écologique. Il faut reconsidérer cette extension et la faire disparaître ou la réduire en conséquence. 3/ Préservation du milieu naturel : le PLU prévoit une augmentation significative des haies protégées et des boisements, ce qui est une bonne chose et ce qu'il faut continuer de promouvoir. En revanche les espaces boisés classés sont en diminution (-8 ha), ce qui est incompréhensible. Concernant les impacts sur la biodiversité, le PLU « incite à mettre en place plus d'espaces végétalisés, de stationnements perméables... ». Or ce type d'incitation risque d'être soit non prise en compte lors de la délivrance des PC / PA, soit non respecté par les bénéficiaires des PC / PA. L'exemple le plus illustratif est celui de l'aire de camping-car des Iles, à Bois Bourgerel, dont le PA a fixé des prescriptions en termes d'aménagement, mais qui n'ont jamais été respectées par l'exploitant. Cette incitation est donc insuffisante et doit être transformée en obligation. Le PLU doit être plus directif sur ces prescriptions. Le STECAL mis en place autour du château de Kergonano va conduire à un massacre de la biodiversité, dans une zone sensible et à proximité de nombreuses zones humides. Il faut l'abandonner ou au pire le limiter au maximum. Dans la zone de Bois Bourgerel, le classement en Na des parcelles mitoyennes au camping est une très bonne chose, car elle va permettre de préserver l'environnement dans cette zone sensible et déjà sous forte pression de l'urbanisation et du tourisme. Il est indispensable de la maintenir, voire de l'étendre aux parcelles adjacentes. 4/ L'urbanisation à l'est du Bourg, sur une zone humide est une ineptie. Prétendre qu'un recul de 5 m va permettre de conserver cette zone humide est une vue de l'esprit. L'urbanisation et l'artificialisation des sols vont inévitablement faire disparaître le bassin versant de cette zone humide, et donc elle est condamnée à disparaître. Si elle est validée, cette décision consistera en un massacre environnemental, qui sera probablement combattu par les différentes parties prenantes. Au regard de la rareté de ces zones, il est impératif de renoncer à l'urbanisation massive dans ce secteur, qui n'est pas justifiée par aucun besoin.</p>		<p>1. 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. 2. 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'interco anticipe dès lors les besoins en réalisant dès à présent Nautiparc 2. 3. 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. 4. 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.</p>
19/09	RD104	Dominique LE CORRE		<p>Ci joint 1 exemple parmi d'autres d'un escalier qui a vocation à disparaître dans l'OAP n°5, ce qui est contraire au texte du projet de PLU. Je m'oppose à la destruction de ces maçonneries anciennes et donc au projet de cette OAP.</p>		Voir réponse à RD097

19/09	RD105	M. Mme HELLIER représentés par Me Thomas Dubreuil		<p>Mes clients sont propriétaires d'une maison à usage d'habitation située sur un terrain cadastré n°ZP 0007, ainsi que des parcelles à usage de jardin cadastrées ZP 0427 et ZP 0674, situées dans la continuité directe de la maison. Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, mes clients ont découvert que la Commune entendait modifier le zonage de la parcelle ZP 0427, d'une surface de 1900 m2 environ, en l'intégrant dans une zone naturelle inconstructible Na, alors qu'elle était auparavant rattachée à la zone U adjacente. Un tel classement apparaît particulièrement incohérent et infondé au regard de la configuration des lieux et du projet communal, et devra être modifié avant adoption de la version définitive du PLU pour les motifs exposés ci-après.</p> <p>En premier lieu, il s'avère que le terrain des consorts HELLIER ne présente strictement aucun enjeu paysager ou environnemental. En effet, sur le plan paysager, il s'agit, en deuxième rideau d'urbanisation, d'un jardin "classique" clairement délimité par une voie de desserte le coupant des espaces naturels situés plus à l'Est. Le terrain présente ainsi une configuration de lotissement assez classique, seule la haie située à l'angle Sud-Ouest présentant des enjeux paysagers (et faisant à ce titre l'objet d'une protection par le PLU). Le secteur ne présente, en outre, compte tenu des caractéristiques décrites ci-avant, aucun enjeu environnemental, comme en témoigne son absence de rattachement aux zonages affectés à la trame verte et bleue communale. Le seul arbre présent sur le terrain ne fait l'objet d'aucun classement particulier et pourrait, au demeurant, parfaitement être préservé par la fixation de prescriptions, sans remettre en cause le caractère constructible du terrain.</p> <p>En deuxième lieu, le classement en zone Na, en lieu et place du précédent zonage U, envisagé par la Commune, apparaît également incohérent au regard du projet communal en matière d'urbanisation, en particulier de densification. L'analyse de la carte fixant l'enveloppe foncière sur le secteur laisse apparaître le décroché effectué pour exclure le terrain de Madame HELLIER, assez incohérent avec la configuration des lieux. C'est donc sur la base de constat erroné que la parcelle 427 a été en intégralité exclue d'une logique de densification, à tort. En effet, le PLU fixe une OAP n°18 sur un terrain situé juste à côté de celui de Madame HELLIER, et en quasi-mitoyenneté avec le terrain cadastré 427, témoignant du fait que le secteur a manifestement vocation à être densifié dans les limites de l'urbanisation existante (15 à 20 logements par hectare prévus pour un terrain de 1,11 ha). En outre, la Commune a récemment autorisé la réalisation de 3 maisons d'habitation sur les parcelles 671, 672 et 673 (qui ne figurent pas encore sur les vues satellites mais qui ont bien été construites), et, surtout, d'une voie ayant vocation à desservir le terrain cadastré 427 (parcelle 674), en suite d'une division validée en 2020 par la collectivité dans le cadre de ce projet global. Depuis cette date, les parcelles 674 et 427 constituent donc un terrain viabilisé et son chemin d'accès, encadré par une voie de desserte cadastrée n°670 intégralement goudronnée et qui délimite clairement l'espace. Le zonage retenu par le projet de règlement pour les parcelles 670 et 674 apparaît, également, assez incohérent : maintien de la parcelle 674 en zone U alors que la parcelle 427 est en zone Na ; fractionnement de la parcelle 670 (voie de desserte générale) entre la zone U (en orangé) et la zone Na (en vert clair), alors que la route goudronnée est continue sur ce secteur. En réalité, la parcelle de ma cliente est bien dans une configuration de dent creuse s'il l'on prend en compte à la fois l'urbanisation récente et celle ayant vocation à être réalisée au titre de l'OAP n°18, ayant vocation à être entourée de construction sur la quasi-intégralité des côtés. Cette parcelle devait donc être abordée sous l'angle de la densification d'un secteur déjà significativement urbanisé, a fortiori compte tenu de l'intégration de la parcelle ZP 0003 (maison en front de mer) à la zone Ucb1 (habitation dont la surface de plancher a été augmentée il y a quelques années avec l'accord de la Mairie. Le maintien de la constructibilité de la parcelle 427 en continuité d'un village identifié par le PLU au titre de la loi littoral) est ainsi pleinement en cohérence avec l'objectif 7 du PADD. La parcelle est, en outre, située en dehors de la bande des 100 mètres.</p> <p>En troisième lieu, le zonage retenu apparaît également incohérent par rapport à d'autres arbitrages effectués sur le secteur de Port-Blanc, dans des configurations où les terrains semblaient présenter plus d'enjeux paysagers et/ou environnementaux que celui de mes clients. A titre</p>	ZP427	La parcelle objet de la contribution est un espace non urbanisé de la bande des 100m, et elle doit à ce titre être inconstructible. Les parcelles situées à l'Ouest ont fait l'objet de permis de construire délivrés sur le fondement du PLU toujours en vigueur, les constructions y sont en cours, et c'est à ce titre qu'elles ont été zonées en U.
19/09	RD106	Marc LE BLEVENEC		Suite à mon mail de 19h06, pouvez vous m'envoyer un mail de réponse me confirmant la bonne réception.		/
19/09	RD107	Rozenn LE BERRIGAUD		Je demande la modification du classement de la parcelle ZO398 au 15 route de Keriboul supportant une habitation de Nds vers Na. Je dois emménager l'an prochain avec mon conjoint dans cette habitation qui date de 1977 et n'a jamais fait l'objet d'une rénovation (habitation à titre principal). Nous sommes inquiets de pouvoir faire évoluer favorablement le bâti afin de répondre aux besoins de la famille et aux changements climatiques, écologiques et énergétiques à venir (pergola, abri de jardin, voire carport à panneaux solaires sans dénaturer le paysage. Le secteur Na correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers et semble convenir à notre parcelle en l'espèce (habitation reliée à tous les réseaux y compris tout à l'égout, accès goudronné, située à moins de 35 m d'un lotissement classé en U, pas sur une coupure d'urbanisation, ne supportant pas un bois protégé, un cours d'eau, une zone humide et exclue du zonage Trame Verte et Natura 2000). Nous avons pu constater qu'il existe sur Baden d'autres habitations ne présentant pas systématiquement tous les atouts d'une zone Na (tels que rappelés au RP) qui bien qu'entourés d'une zone Nds sont pour la parcelle supportant l'habitation classées en zone Na.	ZO398	Avis défavorable. L'habitation est bien située en espaces remarquables du littoral, qui plus est dans la bande des 100m. Dès lors, toute extension de construction, même minimale, serait considérée comme une extension de l'urbanisation illégale dans la bande des 100m. Un classement en Na ne peut être retenu.

20/09	RD108	Les résidents de Botconan	20	<p>Nous résidents de Botconan, nous nous opposons au projet du PLU d'un sentier pédestre jouxtant nos terrains. Nous avons déjà établi une pétition le 25/10/2018.</p> <p>Le choix d'habiter à Botconan s'est fait par rapport à la situation actuelle de nos terrains ; nos emplacements sont en retrait de la route, et bordent un terrain agricole qui n'est donc pas constructible. Ce choix a pourtant entraîné de nombreux coûts supplémentaires pour le raccordement à la SAUR, électricité et téléphone et en ce moment un montant très élevé pour le raccordement aux eaux usées. Outre leurs financements, nous devons entretenir ces impasses privées pour accéder à nos propriétés. Nous avons pris en charge ces frais supplémentaires en contre partie d'une tranquillité.</p> <p>Nos maisons ont été conçues en fonction de leurs cadres et situations. Nos principales ouvertures donnent vers le terrain agricole. Nous n'avons aucun vis-à-vis et avons fait en sorte de ne pas en avoir. La création d'un sentier bordant nos terrains entraînerait une atteinte à notre intimité et notre tranquillité.</p> <p>Un accès par l'arrière de nos pavillons et à l'écart de la route est propice aux cambrioleurs pour leur repérage. Cela leur assure également un accès et moyen de fuite discret. Nous, résidents de Botconan, avons été jusqu'à présent épargnés par ces problèmes, et souhaitons nous préserver de ce fléau traumatisant pour ceux qui en sont victimes.</p> <p>Vous comprendrez donc pourquoi nous sommes tous opposés à ce projet dans sa forme actuelle et demandons la modification du tracé dans le respect de la quiétude de vos administrés.</p> <p>En pj pétition comportant 20 signatures.</p>		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.
20/09	RD109	Jean-Luc BOUR assistant syndic bénévole Syndicat des Copropriétaires des garages de Port Blanc		<p>En relisant le projet de PLU de Baden en page 71 du règlement littéral, j'ai un commentaire sur l'article 5 qui indique concernant pour la zone Ucb les toitures : "...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."</p> <p>Cette rédaction pourrait être un argument (soit de la mairie, soit en recours de tiers) pour empêcher l'implantation de panneaux solaires sur les 500m2 de toit terrasse des garages ce qui me paraît tout à fait contraire à la nécessaire transition énergétique. Je demande donc que ce paragraphe soit modifié pour permettre l'installation éventuelle de panneaux solaires.</p>		voir réponse à l'observation RD093
20/09	RD110	Association syndicale Libre de la Pointe du Blair (ASLPDB)		<p>En conclusion de son observation " l'ASLPDB demande à la commune de Baden de revenir sur le Zonage Uip de la Pointe du Blair, à la faveur de la révision en cours du PLU.</p> <p>Ce zonage procède d'une erreur manifeste d'appréciation, en ce que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il ne tient pas compte de la réalité parcellaire du lieu et du caractère privé de l'essentiel du terre-plein, incompatible avec toute vocation portuaire de ce dernier ; - il ne tient pas compte de l'absence d'accès terrestre à moteur de cette zone ; - il ne tient pas compte du fait que la portion non privée du terre-plein, située à l'ouest de la parcelle YA 113, est une dépendance du domaine public maritime naturel ; - il présente en tout état de cause une superficie excessive par rapport à l'activité de la zone de mouillage de plaisance ; - il est enfin incompatible, compte tenu des occupations du sol nouvelles qu'il est susceptible de permettre, avec la proximité immédiate des habitations et avec le caractère végétalisé de l'essentiel de la parcelle YA 113." <p>La contribution expose en détail les arguments qui sous-tendent ses conclusions.</p> 		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.
20/09	RD111	Les résidents de Botconan		Doublon RD108 retransmis par mail		/
20/09	RD112	Sophie LE VIGOUROUX		Demande de suppression de l'emplacement réservé n°10 (réalisation d'un chemin doux après le terrain de football) au motif que ce chemin vient diminuer la parcelle agricole de la déposante.	ZI454	La commune est favorable pour supprimer l'emplacement réservé n°10.
20/09	RD113	SC TIMAEN représentée par le cabinet Coudray 10 Pointe du Blair		<p>L'observation concerne la parcelle ZA130 et, au-delà, l'ensemble du secteur bâti de la Pointe du Blair. Le secteur est actuellement zoné en UD. Le projet prévoit de le classer en Na. L'observation conclut que "le choix d'un zonage naturel Na sur le secteur de la pointe du Blair est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation puisque toutes les parcelles sont déjà bâties et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone naturelle définie par la code de l'urbanisme.</p> <p>Seul un zonage U peut être défini puisque les caractéristiques de la pointe du Blair montrent que le secteur correspond à une zone urbaine inscrite dans un cadre naturel et paysager, à proximité du littoral.</p> <p>Afin de répondre aux exigences de la loi littoral, le zonage U pourra restreindre les droits à construire en interdisant les nouvelles constructions, mais en autorisant les aménagements et extensions du bâti existant.</p> <p>Sur cet aspect, le zonage U pourrait offrir les mêmes droits à construire que le projet de règlement de zone Na qui autorise les extensions des constructions existantes dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol. Un zonage U sur le secteur de la pointe du Blair n'aurait donc pas pour effet d'augmenter les droits à construire par rapport au projet de règlement de zone Na. Demande est faite que le rapport d'enquête conclut à la modification de Na à U du zonage du secteur. Le courrier intégral détaille les arguments juridiques qui justifient cette demande.</p>	ZA130	voir réponse à l'observation RD038

20/09	RD114	Dominique BROUSMICHE		Le déposant indique : "J'ai un commentaire à faire concernant la rédaction du projet de PLU de Baden en page 71 du règlement littéral, sur l'article 5 qui indique concernant pour la zone UCB les toitures, : "...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." Je ne suis pas d'accord avec cette rédaction dans la mesure où elle pourrait empêcher l'implantation de panneaux solaires. Par conséquent, cela me paraît tout à fait contraire à la nécessaire transition énergétique. Je demande donc que ce paragraphe soit modifié pour permettre l'installation éventuelle de panneaux solaires."		voir réponse à l'observation RD093
20/09	RD115	Claire FRAISSE		La déposante indique : "Nous contestons l'observation 89 demandant la prolongation de la haie sur toute la longueur ouest sur le 190 ZO. Notre contestation est basée sur le fait qu'au droit de la parcelle ZO 425, il n'y a jamais eu de haie depuis 1999 date de notre acquisition de ce terrain. Nous joignons une photo de l'état des lieux en décembre 1999. Nous demandons que le règlement graphique sud est reste tel quel en ce qui concerne l'emplacement des haies à conserver." Une photo est jointe à l'observation.	ZO425	Voir réponse à RD089
20/09	RD116	Anonyme		demande de classement en haie à protéger de celle figurant sur le plan joint à l'observation sur la parcelle n° 399 partie c section ZO et signalement que la hauteur des clôtures en NDS n'est pas précisée	ZO399c	Il ne s'agit pas d'une haie mais d'un bosquet, ne justifiant pas d'une protection. S'agissant des clôtures en zones Nds, les services de l'Etat considèrent qu'elles ne peuvent être autorisées puisqu'elles ne figurent pas dans la liste des aménagements cités à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.
20/09	RD117	Rémi CHEDAL ANGLAY		Le déposant indique : "Je me permets de vous interpeller sur l'article 5 (page 71) du projet de PLU de Baden concernant les toitures pour la zone UCB: "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." Cette rédaction empêche l'implantation de panneaux solaires qui participe à la nécessaire transition énergétique."		voir réponse à l'observation RD093
20/09	3R06	Christine DAUVERGNE		Je m'oppose à l'OAP 6 (destruction du Tumulus pour les raisons suivantes: - bourg trop densifié - proximité de l'école et des familles de l'école (pas de trajet sur les temps d'enseignement, enfants autonomes, périscolaire à proximité) - participe à la vie du bourg (accès immédiat à la médiathèque, commerces, cabinet médical...) Opposition aussi à la destruction du presbytère (bâtiment historique du bourg et ouvrir l'accès du jardin à la vie du bourg au public		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.
20/09	3R08	Fleur MAHEO		Concerne la sécurisation dans le village patrimonial de Kervernir (agit au nom des amis de la fontaine de Kervernir) malgré la mise en place de panneaux de limitation de vitesse de 30 et 50 et de stop existants, nous constatons des vitesses excessives notamment par les tracteurs et non respect des stops souhaite une sécurité pour les promenades à pieds ou en vélo nous préconisons donc la mise en place de ralentisseurs type dos d'ânes ou chicanes aux 3 entrées du village et la mise en place d'une zone sécurisée pour les cyclistes et piétons type chaussidou d'un côté de la voie		Demande hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête publique
20/09	3R11	Marie Noelle PERCEVAULT		concerne les parcelles ZY206 et 152 souhait de constructibilité en lieu et place de 2 constructions (plus de 50 ans), non inscrits au cadastre ceci complète l'observation 4 sur laquelle une acceptation de terrain constructible a été demandée et refusée alors que sur le terrain voisin une maison a été construite		Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
20/09	3R12	Nadège et William CORSO		Concerne le secteur Tourlarc - propriétaire malgré la mise en place d'un chaudiou, la vitesse rue de Gavrinis et rue de l'Ile Irus reste excessive souhaite d'installation de ralentisseurs dans les 2 rues et d'obliger les automobilistes de contourner le lotissement souhaite d'acquérir une partie de la parcelle ZM 287, 336 et 333 si le projet de giratoire est réalisé en l'espèce		Demande hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête publique
20/09	3R13	Alain LIZEE		S'oppose à la destruction du presbytère qui constitue un bâtiment important du patrimoine et de la construction de logements sur les 2 terrains attenants qui sont des îlots de verdure à protéger s'oppose à l'OAP 6 (destruction du Tumulus). Cette structure est extrêmement pratique pour les écoles (proximité), s'oppose à l'OAP4 (Zone verte en centre bourg) nous souhaitons avoir accès aux archives de construction du bâtiment (presbytère?)		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.
20/09	3R14	AM LIZEE		S'oppose à la destruction du presbytère qui constitue un bâtiment important du patrimoine et de la construction de logements sur les 2 terrains attenants qui sont des îlots de verdure à protéger s'oppose à l'OAP 6 (destruction du Tumulus). Cette structure est extrêmement pratique pour les écoles (proximité) s'oppose à l'OAP4 (Zone verte en centre bourg) nous souhaitons avoir accès aux archives de construction du bâtiment (presbytère?)		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.

19/09	2R22	Jérôme LEYRAL		<p>Dépôt de plusieurs requêtes/demandes relatives au projet de modification du PLU se félicite de voir que la parcelle ZN493 est classée agricole. Cette parcelle, abritant 11 pommiers, suscite en effet des convoitises immobilières. C'est un haut lieu de biodiversité et je viens de signaler cette zone au PNRGM.</p> <p>souhaite que l'on préserve la façade et les dépendances du presbytère ainsi que les murets de pierres (éléments de patrimoine) Il s'étonne que ce bâtiment du XVIII^e siècle ne soit pas inscrit sur la liste du patrimoine. La création de logement paraît incompatible.</p> <p>demande que les arbres soient identifiés par un pomologue si le projet se fait et de garder des greffons pour sauvegarder des éventuelles espèces fruitières remarquables. L'endroit, est de plus, est un oasis de biodiversité</p> <p>remarque générale: il convient de préserver les hameaux, notamment celui de Keryonvarch, de l'artificialisation des sols. Le faire serait un non respect à l'esprit de la loi "climat et résilience"</p> <p>souhaite que la commune repense sa politique de densification urbaine en la restreignant aux zones déjà réellement urbanisées et demande qu'un inventaire des zones dont la biodiversité est remarquable soit réalisé avec l'aide éventuelle d'une association spécialisée</p>		Pas de réponse.
19/09	2R24	Yann et Fabrice GUILLO		<p>Dépôt mes observations/demandes/ relatives aux parcelles ZY312 et 79</p> <p>propriétaire des parcelles ZY312,79 ET 78, demande de constructibilité sur la totalité des parcelles. La 78 et 312, se retrouvent dans le projet partiellement en zone Ab. Ils évoque le rejet de leur CU en janvier 2023 et se réfèrent L.121-8 du code de l'urbanisme et contestent le fait que ce CU doit être analysé par rapport au PLU en vigueur et non un projet de PLU. Ils rajoute qu'une autorisation d'aménagement a été délivrée sur 3 parcelles dans une même configuration en bordure de terres agricoles. Ils conclue que leurs terrains n'ont pas de vocation agricole et demandent que le terrain soit constructible dans sa totalité ou à minima (annexe 2)</p>		Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
20/09	2R25	François DENIS		<p>La loi recommande de conserver les lieux historiques et caractérisés, et d'autant plus que la nature y est préservée l'atteinte aux jardins du presbytère est une négation de cette loi.</p> <p>un poumon vert et original ne doit pas être remplacé par du béton et/ou du bitume. vous dérogez aux objectifs de respect de l'histoire. les logements sociaux peuvent siéger ailleurs.</p> <p>un sondage de mes voisins, amis ou non révèle une indignation à ce projet dans les jardins du presbytère.</p>		Pas de réponse.
20/09	2R28	M et Mme ROBIGO	4	<p>pétition contre le déplacement du Tumulus</p>		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.
20/09	2R30	Françoise MADEC		<p>S'inquiète du fait que sa parcelle ZW38 ne dispose pas d'un espace zone naturelle autour de sa maison au lieu d'espace EBC comme ses voisins et demande une modification</p>	ZW38	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.
20/09	2R32	Guy BRULLIARD		<p>concerne l'assainissement collectif du quartier de Kercadio</p> <p>l'assainissement collectif passe à proximité et dessert le château de Kergonano à 100 m en aval. Une étude a été réalisée pour raccorder le lotissement. depuis aucune suite. or le raccordement est simple puisque gravitaire</p> <p>Qu'en est il ?</p> <p>je dois me mettre en conformité pour l'assainissement individuel mais le coût est exorbitant. En effet la maison est grande, construite sur de la roche</p>		L'assainissement collectif relève de la compétence de GMVA.
20/09	2R35	Marie Noelle PERCEVAULT		<p>Demande de constructibilité du terrain situé sur la parcelle ZY206, car une maison a été construite juste à côté sur la parcelle ZY10. demande d'une partie sur une surface de 1000 m2</p>		Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
20/09	2R40	Mme THOMAZO		<p>Propriétaire des parcelles ZL95 et ZM141, je vois que nous seront oubliés pour avoir du terrain constructible. Nous voudrions faire un lotissement ou quelques terrains constructibles. Cela fait 40 ans que j'ai acheté ces terrains avec mes parents et je n'ai jamais eu un petit bout à vendre.</p> <p>mon mari est malade, il a un début d'Alzheimer, plus tard je ne pourrai plus le garder à la maison qui n'est plus conforme pour un malade et moi je suis aussi handicapé et donc nous avons besoin de ces terrains constructibles pour pouvoir vivre confortablement.</p>		Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
20/09	2R44	Anonyme		<p>ajouter la possibilité de faire 2 petits collectifs sur l'OAP n°18</p>		Avis défavorable afin de respecter la densification.

20/09	RD146	Laure Line PICOT		<p>J'ai appris que le Tumulus, l'actuelle salle des sports de Baden, allait être détruite, pour être reconstruite au niveau des terrains de tennis, et ce au profit d'immeubles d'habitation et de parkings.</p> <p>Je trouve ce projet très inapproprié, en particulier en ce qui concerne la vie des plus jeunes badénois, de leurs parents et de leurs enseignants.e.s. J'aurais de plusieurs arguments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La salle est actuellement juste à côté des deux écoles de Baden. L'école Joseph Le Brix est à 50 mètres, et l'école Saint-pierre, à environ 300 mètres. Dans les deux cas, il n'y a qu'une seule rue est à traverser. Déplacer la salle sur le lieu prévu par le nouveau P.L.U. compliquerait énormément la gestion des activités sportives des scolaires. Cela augmenterait également les risques en terme de sécurité pour les élèves et leurs enseignants, au vu de la distance à nécessaire à parcourir pour les déplacements collectifs. La durée effective d'activité sportive serait amputée de l'augmentation de la durée du trajet. - Beaucoup de parents permettent actuellement à leurs enfants de partir de l'école ou du centre de loisirs (en particulier le mercredi) pour aller seuls jusqu'à leur activité sportive au Tumulus. La sécurité étant maximale, du fait du peu de distance et qu'il n'y ait qu'une route à traverser. Déplacer la salle d'1 km plus loin augmenterait de beaucoup les risques en tout genre auxquels seraient exposés les enfants. Les enfants des cycles élémentaires ne pourraient plus s'y rendre seuls sans que cela soit de l'inconscience ; - La place centrale de cette salle centralise ainsi une grande partie des activités diverses des enfants, le mercredi. En effet, les parents profitent très souvent du temps de l'activité sportive de l'un de leurs enfants pour attendre avec leur(s) autre(s) enfant(s) à la médiathèque ou à l'aire de jeux, situées juste à côté, ou encore conduire à pied un enfant à leur cours de musique, à côté de la salle du Séniz. La configuration actuelle de ces lieux de vie est bénéfique à une vie saine et sereine dans notre village ; Déplacer la salle des sports compliquerait encore davantage la gestion des activités extra scolaires, en particulier celles du mercredi pour les parents ; - Les immeubles d'habitation densifierait la circulation dans la zone de l'école Joseph Le Brix. Pourquoi ne pas les construire justement à côté des terrains de tennis, ou dans les abords du supermarché ? On sait maintenant que densifier à tout prix les centres-villes en entassant la population dans des logements (souvent beaucoup trop petits), sans prévoir en parallèle des espaces verts de surface proportionnelle au nombre d'habitants ne fait que créer des tensions dans les villages et les villes. Pourquoi s'entêter à poursuivre ce mode de fonctionnement ? - Rénover, voire agrandir le Tumulus au profit par exemple d'un nouveau dojo, serait beaucoup moins coûteux à la commune, aussi bien en terme de budget qu'au niveau écologique. 		<p>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.</p>
20/09	RD142	Anonyme		<p>Concernant les AOP sectorielles il est dommage de vouloir maximiser le nombre de constructions sur les parcelles au détriment de la qualité de vie et de l'environnement, cela induit au final des personnes qui ne resteront pas forcément dans leur logement. Il faut tenir compte des parcelles déjà construits autour des AOP, il me semble que suivant les AOP la surface des parcelles prises en compte ne sont pas bonnes (la surface minimum des parcelles est souvent plus importantes que celles énoncées). Est ce qu'il ne serait pas mieux de diminuer le nombre de logement sur les parcelles des AOP afin de préserver une certaine qualité de vie et de conserver par ailleurs les terrains qui sont actuellement constructibles dans les zones qui ne créent pas de nuisances?</p> <p>BADEN est une petite commune très étendue, les habitants de chaque petit hameau apprécient la qualité de vie de part la situation, l'environnement, la proximité de Vannes et du Golfe</p>		<p>Pas de réponse.</p>
20/09	RD141	Anonyme		Idem 146		/
20/09	RD127	Bertrand et Soline SERRE		<p>Concernes la parcelle ZH36 relative au classement des haies . on ne comprend pas le classement de la haie limitrophe avec la parcelle ZH31b (peupliers italiens) . souhait, dans le futur de la remplacer par une haie plus adaptée à la région</p>		<p>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.</p>

20/09	RD125	Bertrand et Soline SERRE		<p>Concerne les OAP1,2,3 et 4 les propriétaires des terrains concernés n'ont pas été prévenus la période de rentrée choisie pour la consultation n'est pas propice à un dialogue citoyen. En outre, les délais accordés pour étudier attentivement la masse considérable de documents, effectuer des consultations et donner son avis sont tout simplement peu compatibles avec notre vision de la démocratie, en particulier à l'échelon local.</p> <p>Sur le fond, vous indiquez dans de nombreuses pages de votre projet vouloir « préserver et mettre en valeur le patrimoine » mais vous ne voyez aucune incohérence à détruire des maisons anciennes qui font le charme du centre-bourg.</p> <p>Vous indiquez par ailleurs vouloir « préserver et améliorer la qualité de vie » des Badennois mais vous décidez de densifier à outrance en retirant d'importantes parcelles qui sont à ce jour des jardins d'agrément et qui permettent de maintenir un cadre de vie agréable pour l'ensemble des habitants du bourg.</p> <p>Certes de multiples réglementations de plus en plus contraignantes sont imposées aux collectivités en matière d'urbanisme, mais cela ne saurait s'imposer au détriment de ce qui fait partie de la mémoire et l'identité de Baden : un patrimoine immobilier modeste mais authentique où l'histoire côtoie le présent et nous l'espérons, l'avenir.</p> <p>Bien sûr, nous comprenons la nécessité de réhabiliter une partie du centre du bourg pour le mettre en valeur et favoriser « les déplacements doux » mais il est fondamental que cette démarche s'inscrive dans une logique de concertation, proposant différentes options pour l'avenir de Baden car la destruction de ce petit patrimoine et le changement total de topographie du bourg revêt un caractère irréversible. Présenter un projet sans alternative nous paraît peu démocratique.</p> <p>L'intérêt général dépasse bien sûr les intérêts particuliers mais la mobilisation des Badennois sur ce projet doit vous alerter sur l'attachement collectif au développement durable et harmonieux de la commune.</p> <p>Pour toutes ces raisons nous vous faisons part de notre opposition aux OAP sectorielles n°1, 2, 3 et 4.</p>		Pas de réponse.
20/09	RD124	Nicholas et Anne Sophie TEAL		<p>concerne l'OAP6 et la parcelle 261 qu'ils souhaitent sortir de l'OAP: saisine du Ministère des Solidarité et des Familles (enfant en situation d'handicap) : courrier en annexe déplore que les propriétaires concernés, surtout lorsqu'ils résident à l'étranger (Suisse) ne soient pas informés La parcelle en question est adjacente à la maison et serait coupée en 2 (perte de 40% environ) et empêcherait tout futur projet d'hébergement adapté à vocation touristique pour des personnes handicapées (notre projet) Actuellement le jardin est sans vis à vis, grâce à une grande variété d'arbres, haies et arbustes, établis de chaque côté de la périphérie du jardin et qui permet une grande biodiversité. nous avons une jeune femme en situation d'handicap, nécessitant d'un lieu de vie calme. le projet d'hébergement adapté, à vocation touristique, s'inscrit complètement dans les directives émanant du ministère de la solidarité et des familles (pôle handicap)</p>		<p>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.</p>

20/09	RD121	Baden Collectif (Association)		<p>1-Agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les données de 2016 mériteraient d'être actualisées (urgence climatique et difficultés d'installation des jeunes) - interrogation sur l'inocuité des changements de destination de bâtiments en campagne au regard des besoins des agriculteurs souhaitant s'installer et rappel des demandes de limitations de ces changements faites dans les chartes du PNR et le SCoT de GMVA. Le collectif demande que ces changements de destinations soient refusés. - demande d'actualisation dans le PLU des mesures concernant les prairies permanentes du territoire suite à la signature par la commune de la convention PCAET. Inventaire à faire et mesures garantissant leur préservation à inscrire dans l'OAP biodiversité et dans le règlement. <p>2 Densification</p> <ul style="list-style-type: none"> - densification à renforcer pour atteindre les objectifs inscrits dans le SCoT afin de réduire la consommation foncière du plan. - coefficients de pleine terre insuffisants notamment dans les espaces remarquables (risque multiplication constructions et piscines), augmentation de 30% à 40% demandée. <p>3- Espaces Boisés Classés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - accord sur les raisons du déclassement de celui deTouloern mais crainte que la suppression du classement du Bois du Carado ne conduise "à la réalisation de travaux en son sein". Demande pour que le classement du bois soit maintenu (impossibilité de prévoir quelles espèces résisteront au changement climatique et stockage du carbone plus efficace par des arbres âgés) - suggestion de création de nouveaux EBC dans le secteur de Kergonano ou en prolongement de celui de Mané er Groez sur les 3 parcelles contiguës au camping. Présence avérée de chouettes dans ce secteur. L'observation précise : "il est nécessaire de préserver des espaces avec des arbres vieillissants, des arbres morts et des zones de tranquillité où la biodiversité trouvera des zones de refuge et pourra se déplacer en zone urbaine." <p>4- Haies :</p> <ul style="list-style-type: none"> -contestation de l'affirmation du projet que "100% du linéaire serait classé". L'observation précise : "Plutôt que de s'appuyer sur une cartographie imprécise, il conviendrait comme le préconise le ministre de l'Agriculture d'écrire dans le PLU que TOUTES les haies sont protégées sur le principe ERC (Éviter Réduire compenser)". - Signalement de l'absence de la haie bocagère portée dans l'OAP 22 le long de la voie de desserte du lieudit le Crafel. "Il conviendrait d'indiquer qu'une création d'une haie est à prévoir et de surcroît sur talus pour protéger le ruisseau des écoulements." <p>5- Mobilités</p> <ul style="list-style-type: none"> - observation faite que l'objectif du PADD visant à favoriser les alternatives à l'usage individuel de la voiture n'est traduit dans le projet que par des propositions limitées en matière de déplacements doux et de pôles multimodaux) - sujet des déplacements uniquement traité dans les OAP ou via quelques emplacements réservés. Impression évoquée que le projet de PLU conduira à une augmentation du trafic automobile en lien avec la croissance de l'urbanisation."Une étude plus détaillée concernant les modes de transports alternatifs aux véhicules thermiques individuels utilisés pour les déplacements quotidiens (domicile-travail, etc), devrait être menée en vue de limiter l'augmentation des trafics." - demande de bornes de recharges dans les stationnements et d'emplacements réservés aux deux-roues près des lieux fréquentés par le public. - demande de mise en place de pôles multimodaux dans le Bourg, à Toulbroch ou à Pomper. - Réflexion à faire sur la sécurisation des déplacements piétons : limitation de vitesse dans certains hameaux (Kervenir cité). Evocation de non respects des limitations de vitesse et des stops par les engins agricoles. - ajout à faire au règlement : "les solutions envisagées ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité, aux haies, aux espaces boisés classés (EBC) et aux zones humides." <p>6- Energie</p> <ul style="list-style-type: none"> - constat du manque d'attention du PLU aux enjeux liés au changement climatique (équilibre défavorable entre augmentation du trafic et création de nouveaux logements et dispositions d'accompagnement). "La commune devrait imposer des normes de performance énergétique et environnementale plus strictes pour les 		Voir réponse aux observation RD044, RD045, RD046 et RD049
20/09	RD126	Charlotte CHENY		<p>1- en lien avec les projets d'urbanisation à Toulbroch : rappel "qu'aucune liaison sécurisée existe entre le bourg et Toulbroche. Il est à notre sens indispensable de prévoir des passages protégés aérien ou souterrain pour franchir la RD101. Il existe aujourd'hui un risque grave d'accident pour les piétons et vélos souhaitant traverser cette voie. L'accroissement de l'urbanisation de Toulbroche ne fera qu'accentuer cette problématique de fracture entre ces 2 zones de la commune."</p> <p>2- Nautiparc 2 : "comment justifier du bien fondé de l'agrandissement d'une zone artisanale alors qu'une, 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.</p> <p>3- mobilités douces absentes du projet de PLU : " Pas de liaison avec les communes périphériques en perspectives, notamment avec Arradon et ses infrastructures scolaires du 2nd degré. Peu ou pas d'aménagement prévus pour des déplacements doux au sein de la commune."</p> <p>4- "Patrimoine de la commune, où en est la réflexion d'un pilotage clair des bâtiments et voiries communales? Il est temps de réaliser un schéma directeur immobilier au sein de la commune avant toute validation de projet d'envergure."</p>		<p>1/ la traversée de la RD101 est déjà protégée, il ne pourra jamais y avoir de pont ou de souterrain à cet endroit.</p> <p>2/ Nautiparc relève de la compétence de GMVA.</p> <p>3/ Une liaison cyclable est en cours de réalisation par le CD56 le long de la RD101.</p> <p>4/ Demande hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête publique</p>
20/09	RD131	anonyme		<p>Complément à l'observation 1R45 concernant le passage en zone Aa d'une partie de la parcelle ZC 779. Contestation de ce passage en Aa au motif qu'un abri de jardin existe sur la parcelle. L'observation fait état d'une déclaration préalable de division approuvée par la mairie en 2019 et contenant un plan de géomètre mentionnant l'abri. Le plan de division est fourni en PJ à l'observation.</p>	ZC779	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
20/09	RD134	Mélanie VIAL		<p>Concernant la réglementation des toits de chaume dans le PLU, la personne indique : "Je voulais signaler qu'un toit en chaume doit avoir une forte pente pour pouvoir durer plus longtemps or il me semble que les possibilités de pente des toits sont très encadrées dans le PLU, est-ce de 43 à 47% ? C'est insuffisant pour permettre une bonne durée de vie au toit. D'autre part, les velux permettent une meilleure durée de vie du toit (toujours grâce à la pente conservée), et sont tout aussi incongrus en Bretagne que les lucarnes normandes, en plein milieu du toit."</p>		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.

20/09	RD136	Mélanie VIAL		<p>"- Concernant la question du stationnement, le règlement devrait prévoir des places dotées de bornes pour recharger les véhicules, ainsi que des emplacements réservés pour les deux-roues près des destinations commerciales, des écoles, des bâtiments accueillant du public, ou à proximité des plages, des lieux touristiques (sentier côtier, cales...) et des pôles multimodaux.</p> <p>- La complémentarité entre la voiture et le vélo d'une part, et les transports en commun d'autre part, ne peut se concevoir sans que de véritables pôles multimodaux soient mis en place dans le bourg, à Toulbroch ou encore à Pomper. Ce point avait déjà été relevé par le commissaire enquêteur lors du précédent PLU. Rien n'est fait pour que de véritables pôles multimodaux soient positionnés le long des voies les plus utilisées afin d'encourager les déplacements à faible émission de CO2.</p> <p>- En ce qui concerne les aménagements en faveur des mobilités douces, il conviendrait d'ajouter au règlement que les solutions envisagées ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité, aux haies, aux espaces boisés classés (EBC) et aux zones humides. Car ce qui est à l'origine de leur déclin, c'est bien la manière dont nous continuons à entretenir et aménager les espaces. Afin d'être en parfaite adéquation avec ces objectifs et les lois en faveur de la préservation de la biodiversité, il conviendrait de le mentionner dans le PLU."</p>		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.
20/09	RD137	anonyme		<p>"A la lecture de l'inventaire des zones humides, je m'étonne que les parcelles ZE 488 et ZE 490, voisines de mon terrain, n'y soient pas intégrées (au moins en partie). Sur la carte de ce document p 51, il semble que ce secteur n'ai pas été inclus dans l'étude ("dossier loi sur l'eau en cours"). Lors de la construction de notre maison dans le lotissement Charcot, nous devions renvoyer les eaux pluviales vers ces terrains afin de continuer d'alimenter la zone humide. Ces parcelles sont impraticables en hiver et présentent une végétation typique de zones humides (Oenanthe crocata, Silene flo cuculi, Cardamine pratense)."</p>	ZE 488 et 490	La Commune confirme le classement zone humides au PLU arrêté.
20/09	RD140	Alexandre MEURISSE		<p>1. Pistes cyclables : Tout en soulignant la nécessité de la création de pistes cyclables, l'observation attire l'attention sur la position des emplacements qui leur sont réservés. "ces pistes cyclables sont tantôt d'un côté de la départementale, tantôt de l'autre. De façon générale, traverser la départementale est dangereux pour la sécurité des cyclistes. Mais surtout cela veut dire que les enfants habitant dans les hameaux n'emprunteront jamais seuls ces pistes cyclables pour se rendre au bourg par exemple. ; leurs parents jugeant trop dangereux de les laisser traverser la départementale seuls. C'est un fait avéré au droit de la piste cyclable rejoignant Larmor-Baden au hameau de La Croix." Demande est faite pour "qu'une réflexion soit engagée afin de créer des pistes qui pourront être utilisées par le plus grand nombre".</p> <p>2. Equipements de la commune :</p> <p>- OAP 1 et 2. Notant que l'OAP mentionne que "les bâtiments existants pourront être démolis", le déposant demande la conservation du patrimoine bâti en signalant particulièrement les bâtiments situés aux 3, 5 et 7 rue des frères Guenedal et au 2 rue de La Fontaine. Ces bâtiments donnent son caractère au bourg.</p> <p>- OAP 6 : Le déposant indique : "La démolition du gymnase au profit d'habitations est prévue dans cette OAP. Déplacer le gymnase est à mon sens (et au sens de plusieurs Badennois au vu des pétitions en cours) une mauvaise idée. En effet, le gymnase est actuellement placé au coeur des équipements de la mairie, notamment de l'école publique et de l'accueil de loisirs qui l'utilisent fréquemment. Le déplacer derrière la salle de tennis conduira à une utilisation bien moindre du fait de son éloignement des deux écoles de Baden et de l'accueil de loisirs. Là encore dans un souci de rentabilité des équipements, il convient de placer le gymnase là où son utilisation sera optimum, d'autant que l'ancien terrain multisports bitumé pourrait si nécessaire laisser la place pour créer un nouvel équipement à côté du tumulus. Plus globalement, faire de la partie entre l'école et le parc/médiathèque une zone résidentielle est un non sens. En effet, cette artère est le coeur du village et devrait être dédiée à des équipements collectifs. La construction d'un lotissement et la suppression du Tumulus conduirait à supprimer la seule artère de vie du village."</p> <p>- OAP 21 : Le déposant indique : "Il est prévu d'accueillir des équipements publics de type sportif, de loisirs, culturel dans ce secteur. Je souhaiterais connaître la vocation exacte de ces équipements afin de savoir si elle répond réellement à un besoin exprimé par les Badennois"</p> <p>3- Règlement graphique et littéral, secteur de Loomiquel. Le déposant indique : "L'arrière de ma parcelle ZX 0150 située au 30 rue du Danut (ainsi que celle de mes voisins) est actuellement en zone U et passerait en zone Na. Je ne comprends pas la justification de ce changement. Nos parcelles sont des jardins sans caractère naturel particulier (pelouse). Je souhaiterais savoir pourquoi nos parcelles sont dans ce cas et pas tous les autres jardins de la commune, dont certains en bord de Golfe comme les nôtres. Dans cette zone Na, le règlement prévoit une non constructibilité, qui est déjà imposée par la loi Littoral. Les affouillements et exhaussements des sols y sont interdits. Ainsi il est impossible d'installer une cuve de récupération d'eau de pluie enterrée mais créer une piscine est possible. Cela est en incohérence avec le changement climatique et la raréfaction des ressources en eau.</p> <p>Ma parcelle étant découpée en 2 zones (Uca2 et Na), je souhaiterais savoir sur quelle superficie, le coefficient de pleine terre minimal - fixé à 30 % pour la zone Uca2 - va s'appliquer : en fonction de la superficie totale de ma parcelle ou de la superficie de ma parcelle en zone Uca2. Si le dernier cas était retenu cela me serait préjudiciable et je souhaiterais qu'on m'apporte une justification à ce préjudice."</p>	ZX 0150	<p>1/ Pas de réponse.</p> <p>2/ 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.</p> <p>3/ C'est l'unité foncière accueillant le projet qui est regardée pour l'instruction du coefficient de pleine terre.</p>
20/9	RD143	Grégory PRELAT		<p>"Il y a des idées intéressantes, mais l'aménagement pour les mobilités douces reste très peu ambitieux. Certains axes majeurs sont oubliés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pomper > 4 chemins - 4 chemins > Larmor-Baden est commencé mais incomplet. - le centre bourg gagnerait à être piéton, ou à minima zone de rencontre - devant l'école Joseph le Brix - la traversée venant de la piste entre 4 chemins et Larmor, devant Kerfanc est TRES dangereuse, les voitures roulent vite, la visibilité est mauvaise. - il faudrait des attache vélo sécurisés à chaque abri-bus - certaines pistes ne sont pas praticables à vélo cargo à cause de potelets ou barrière en travers." <p>A l'observation est joint un schéma pointant une piste manquante.</p> 		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 oeuvre d'emplacement réservé.

20/9	RD144	Dominique VITOUX		<p>1. Servitude de Passage des Piétons le long du Littoral (SPPL) et sentiers côtiers : demande de différenciation entre les 2 sur le plan des servitudes. L'observation indique : "Les différents jugements administratifs ont annulé les arrêtés préfectoraux concernant la déviation SPPL au lieu dit "Digue du Moulin de Baden". La continuité du sentier côtier Toulvern vers Le Blair, via la digue du moulin de Baden peut de nouveau être envisagée mais n'apparaît pas dans le PLU 2023. Le tableau des servitudes comporte une erreur matérielle en citant des références législatives et réglementaires abrogées. Il convient de les remplacer par les articles L 121-31 à L 121-37 et R 121-9 à R121-32 du code de l'urbanisme"</p> <p>2. demande de corrections du plan des servitudes : "les couleurs ne sont pas correctement distribuées : les servitudes de droit sont pour la plupart du temps identifiées sous le code couleur « suspension de servitude » ; de multiples voies sans lien avec la SPPL, sont identifiées comme « continuité du sentier sur le domaine public » : elles ne relèvent pas de la servitude EL9 ; les documents ne mentionnent pas le caractère exclusivement piétonnier de la servitude EL9. Il serait utile de rajouter un code couleur spécifique au SPPL aménagé en sentier côtier afin de pouvoir évaluer le reste à aménager que ce soit en longitudinal ou en transversal</p> <p>3. patrimoine local et bande littorale en zones A et N .</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interrogations sur les moyens dans les PLU d' "identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection." Le cas de la ruine de Blair est cité. - une remarque est faite sur les dispositions de l'article L111-23 du code de l'urbanisme concernant la restauration des bâtiments avec rappel que "D'après le code de l'urbanisme (définitions) un bâtiment est une construction avec un toit . Hors , une ruine n'est pas une construction. Donc l'article L111-23 ne s'applique pas aux ruines." le déposant indique que ce serait "à préciser dans le PLU". - Espace public enclavé . "Pas de voie publique permettant d'accéder à l'embarquement eaux profondes de la Pointe du Blair! A Définir dans le PLU " - "Validité d'une voie privée semi publique ? rue des Vénètes , lotissement du Blair. Seul un nombre sélectionné de personnes profitent de la voie privée pour rejoindre l'espace public de la pointe du Blair ! A préciser dans le PLU !" - demande d'intégration de la "ligne littorale, ligne terre-mer définit par le SHOM, sur le Plan des servitudes afin de visualiser, en y rajoutant le SPPL (3m), la bande terrestre totalement inconstructible. La visualisation de la bande littorale sur le règlement graphique serait également un plus ." - signalement que "La servitude de passage transversale passant par le lotissement de Mané-Moustran n'est pas visualisée sur le plan graphique des servitudes ainsi que dans le tableau des servitudes." et que " les Servitudes de passage transversales passant par le lotissement du Blair, bien qu'effectives, ne sont pas indiquées sur le plan graphique des servitudes ainsi que dans le tableau des servitudes" <p>4. Espaces Boisés Classés (EBC) et haies</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Il conviendrait d'inscrire que le PLU protège l'ensemble du linéaire des haies champêtres conformément au principe d'Éviter, Réduire, Compenser (ERC). Cette approche est essentielle pour LES conserver. Bien que le PLU affirme que 100 % du linéaire serait classé, nous avons constaté, lors de visites sur le terrain et par l'interprétation de photos aériennes, que le niveau d'identification n'est pas satisfaisant et que de nombreuses haies ne sont pas protégées". - accord sur la suppression de l'EBC à Toulvern et opposition à la suppression de celui du bois de Carado "qui pourrait conduire à la réalisation de travaux en son sein". - "nouveaux Espaces Boisés Classés à créer notamment sur le secteur de Kergonano ou en prolongement de celui de Mané er Groes sur les 3 parcelles contiguës au camping. 		<p>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)</p>
19/09	2R20	Brigitte HUET de FROBERVILLE Thibat KLEIN Anne-Laure GUILLEUX		<p>Copie du courrier transmis à M. le Maire en date du 13/09, suite à une rencontre du 11/09, et adressant l'argumentaire tenu concernant leur proposition de sortir les parcelles 614 et 613 de l'OAP n°1 et de supprimer l'accès obligatoire Nord-Ouest de ladite OAP (courrier de 5 pages avec photos jointes).</p>		<p>Voir réponse à 1R20.</p>
19/09	2R21	Camille BARRAUD résidents rue Razhed Koed	4	<p>Dépôt d'un courrier : Nous, résidents de la rue Razhed Koed, ainsi que plusieurs habitants du quartier (rue des pins, rue des sternes, rue Mane et Groez, rue de la frégate) avons pris connaissance à la lecture des pièces déposées à l'enquête de la demande formulée par le cabinet Coudray concernant la possibilité d'étendre le camping Mané Guernéhué. Cette possibilité nous effraye au plus haut point pour les causes suivantes : la suppression d'une zone naturelle souhaitée par tout le voisinage, sans oublier la faune liée au territoire qui est actuellement boisée et contigüe à une zone protégée ; les nuisances sonores qui sont déjà très importantes et qui seraient amplifiées par l'extension aménagée ; le trafic urbain déjà dense dans la zone et qui en cas d'amplification poserait de réels problèmes de sécurité et de circulation.</p>		<p>Voir réponse à l'observation RD043</p>

20/09	2R29	Jacqueline JOUBAUD		<p>Je suis propriétaire de la parcelle ZL100, constructible dans sa totalité, et qui dans le PLU actuel est classée en zone UBB, intégrant les zones d'urbanisation. Dans le cadre du projet de révision du PLU, ma parcelle sera classée en zone UCC, et la moitié du terrain passe alors en terrain agricole. je demande à ce que soit conservé le zonage Ucc sur la totalité. Ce classement m'interpelle et appelle des observations de ma part.</p> <p>1) L'objectif du PADD est de fixer des objectifs de développement maîtrisés et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, notamment en favorisant le développement des agglomérations du bourg, tout en assurant le maintien du dynamisme sur le reste du territoire, en autorisant des constructions neuves à usage d'habitation « au sein des périmètres bâtis des secteurs déjà urbanisés ». Le lieu dit KERBOULVEN, dans lequel se situe ma parcelle, est recensé comme un secteur déjà urbanisé. Il est donc classé en zone UCC dont la vocation est de favoriser le maintien de l'aspect résidentiel et permettre la densification à l'intérieur du périmètre bâti. Au regard de l'objectif no 1 du PADD, la vocation est donc bien de densifier ce secteur déjà urbanisé. Le fait de classer une partie en zone agricole, contrevient à l'objectif de toute densification.</p> <p>En outre, du fait de sa configuration et de sa situation, ce terrain n'a aucun potentiel agronomique ou agricole justifiant un tel classement. On ne peut pas considérer que ma parcelle rogne sur le foncier agricole.</p> <p>2) Par le fait du tamponnage, le projet du PLUI confirme qu'il y a bien continuité d'urbanisation entre ma maison située en ZL100 et la maison de mon voisin situé en parcelle ZL55 . (document joint)</p> <p>De plus, je suis en désaccord avec le mètre effectué entre ma construction et la maison de la parcelle ZL163 : je trouve une distance de moins de 50 mètres.</p> <p>3) Ma parcelle accueille l'assainissement au sud de ma maison, or selon le nouveau PLU, il se retrouverait en zone agricole. Au regard d'un permis de construire, l'assainissement ne peut être que sur une parcelle constructible.</p> <p>4) Trop de jeunes Badennois, sont aujourd'hui dans l'incapacité de rester vivre là où ils ont grandi, car le prix du foncier et de l'immobilier culmine à un niveau inabordable. Ma fille accompagnée de sa petite famille, veut revenir à BADEN ; une donation de ma part leur permettra de construire leur maison. Une lettre d'intention est jointe à ce courrier.</p>		Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
20/09	2R33	Famille ROBERT		<p>Nous sommes propriétaires d'un terrain à Toulindac, parcelle ZP334, nous sollicitons qu'elle passe en constructible. Nous avons effectué plusieurs demandes, rencontré M. le Maire et nous n'avons aucune réponse. Notre famille a cédé en 2010 des parcelles ZP 451 et 452 qui elles sont constructibles et cela à titre gratuit.</p>	ZP334	La parcelle ZP334 est en site Natura 2000 et constitue un espace remarquable du littoral, zoné à raison en Nds au projet de PLU. Classement inchangé par rapport au PLU déjà en vigueur.
20/09	2R34	Amicale laïque des parents d'élèves de l'école J. Le Brix	205	<p>Dépôt par la vice-présidente et la vice-chargée de communication de 2 documents concernant la prévision de destruction du gymnase (OAP n°6). Lettre rédigée par les parents d'élèves (3 pages et pétition en ligne signée par 205 personnes dont l'amicale est à l'origine. La lettre est un plaidoyer pour conserver le gymnase Le Tumulus à son emplacement, s'opposer à sa délocalisation et au projet de lotissement et se conclut par les propositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affectation exclusive de l'emplacement réservé en tant qu'espace public ; - Maintien d'une salle omnisport en centre-bourg, à proximité immédiate des deux écoles et du pôle Jeunesse ; - Maintien d'un espace de circulation et de stationnement en face de l'école publique ; - Renforcement de la sécurité de circulation (vélos et piétons), - Maintien de l'ouverture paysagère de l'axe médiathèque - salle omnisport - école publique. <p>La révision du Plan Local d'Urbanisme offre l'opportunité de rendre attractif le centre-bourg de Baden. Cet emplacement nécessiterait d'orienter la réflexion vers un aménagement conçu dans l'intérêt collectif des habitants et des habitants de la commune favorisant la dynamique et la fréquentation de ce lieu (îlot de fraîcheur, parc végétalisé...).</p>		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.
20/09	RD120	Amicale laïque des parents d'élèves de l'école J. Le Brix		Doublon déposé sur le registre dématérialisé de l'observation 2R34		/
20/09	2R36	Jean-Ves MORIO		Doublon de RD68 : demande d'explication quant à la déclassification du hameau de Botconan		/
20/09	2R38	Xavier AUBERT		<p>Quel dommage de vouloir multiplier les habitations au détriment du confort des installations sportives. Aujourd'hui, temps de transport école-gymnase = 3 minutes !</p>		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.
20/09	2R42	Anita ALLAIN-LE PORT		<p>Conchylicultrice sur la pointe de bois Bas, je constate une incohérence de classement au PLU sur la parcelle ZO140. je demande que cette zone retrouve sa vocation initiale, destinée aux activités conchylicoles, conformément à la demande de la CRC Bretagne Sud.</p>	ZO140	Il y a effectivement une erreur que la commune s'engage à rectifier en reclassant la parcelle en zone Ac.
20/09	3R01	Michel LE DERF Laimarh		<p>Je 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. Dans le projet de PLU, l'exploitation est bloquée et aujourd'hui elle ne peut être développée.</p>	ZR606	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.

20/09	3R02	Maurice NICOLAZIC Maire honoraire	162	Dépôt de 12 feuilles de signatures demandant le maintien de la salle de sports en zone Ue2 et donc la suppression de l'OAP n°6.		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.
20/09	3R09	Christelle MAURY		Exposé par la déposante des opérations foncières et des travaux engagés avec son concours pour la viabilisation de la parcelle ZE517P appartenant à M. Robino. La personne exprime son incompréhension sur le passage de cette parcelle en non constructible compte tenu de l'importance des actions déjà faites.	ZE517P	Voir réponse à 1R03.
20/09	3R10	Marie Dominique MOLINES		Projet d'une nouvelle salle de sport : argumentant du problème posé en France par l'artificialisation des sols et de la mauvaise qualité des opérations d'urbanisation, la personne estime que "en matière environnementale et financière, il serait à son avis important de réhabiliter la salle de sport actuelle". Elle estime que "la concentration de voitures et de parkings est déjà beaucoup trop importante dans ce secteur. Le bruit y est permanent. Rien à voir avec le calme régnant, il ya quelques années."		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.
20/09	2R23	M. et Mme LE MERO 14route de Penmern		Demande de reclassement en constructible des parcelles ZO289 et ZO290	ZO289 et 290	La Commune maintient le zonage proposé au PLU arrêté.
20/09	2R26	M. et Mme Vincent GUILLEMOT		Demande de classement en constructible de la parcelle ZL143 à Saint Julien en Baden. "Ce terrain est situé en bordure de route et s'insère bien dans la continuité de Saint Julien et de Mané Saint Julien; un plan de situation est joint à l'observation.	ZL143	Ces parcelles sont situées hors continuité d'urbanisation, en diffus, hors agglomération, village ou SDU, et ne peuvent être rendues constructibles.
20/09	2R26bis	M. et Mme Vincent GUILLEMOT		Demande de classement en constructible de la parcelle ZL35 au hameau de Lohac. "Ce terrain est situé en bordure de route et s'insère bien dans la continuité du hameau de Lohac. "Il n'y a plus d'exploitation agricole au hameau de Lohac". Un plan de situation est joint à l'observation.	ZL35	
20/09	2R27	Mme Odile LAVERGNE		Demande de classement en constructible de la parcelle ZL146 située au hameau de Lohac. Un extrait cadastral est joint à l'observation.	ZL146	La Commune maintient le zonage proposé au PLU arrêté en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
20/09	2R31	Eric JACOB Paysages		Complément à RD26 : demande de redéfinition de la zone humide sur la parcelle ZN473 suite à expertise faite et courrier adressé à la mairie (documents joints à l'observation)	ZN473	Voir réponse à RD026.
20/09	3R04	Nicole BOYER		Propriétaire de la parcelle YA204 située 4 chemin du Liorho, demande le changement de destination à usage d'habitat du petit bâtiment existant actuel dont l'état général est vétuste (repéré sur la pj).		Avis favorable, car bâti d'intérêt patrimonial réel et emprise au sol de 42m².
20/09	3R05	M. MAHEO		Demande de changement de destination vers l'habitat de tous les bâtiments de la parcelle YA0051. Seul le bâtiment n°13 a actuellement ce changement (repérage sur pj).		Avis défavorable, car leur dimension est inférieure à 40m² d'emprise au sol. Pour mémoire, c'est le seuil retenu par la DCPENAF pour autoriser un changement de destination. Ce seuil est rappelé dans les dispositions générales du PLU (en page 40).
20/09	3R07	Consorts PASCO		Devenus propriétaires des parcelles YB130 et 591 route de Nautran, nous voudrions que ces parcelles restent constructibles en partie au prochain PLU. Nous avons réglé aux impôts des droits de succession sur des terrains constructibles. S'ils ne le sont plus ce sera doublement pénalisant en perdant leur valeur. Nos grands-parents et notre oncle agriculteur et propriétaires de ces parcelles ont travaillé dur toute leur vie pour développer leurs biens (7 enfants et 17 petits-enfants) et donc ce changement de zonage serait vraiment préjudiciable pour les héritiers. Au projet de PLU, la parcelle YB130 passerait en zone Ab pour 2500 m2, et YB591 en Nds pour 1290m2. Nous avons appris trop tard que ces parcelles avaient été déclassées en zone naturelle ou agricole sous couvert de la loi ALUR. Nous pensons que le déclassement serait lourd de conséquences sachant qu'il existe déjà des constructions autour de celles-ci. Nous souhaitons que ceux-ci restent constructibles en partie. Une nouvelle construction est prévue à la limite de propriété de la parcelle YB130 sur le terrain voisin YB416. De notre point de vue la notion "Village du Guern" officiellement entérinée dans les documents du PLU c'était évidemment jusqu'à la route de Nautran. Nous demandons une intégration du lot YB130 dans l'enceinte du village du Guern. Ceci permettrait à une partie, soit 2500 m2, de rester dans un zonage urbanisé ou à urbaniser. Le terrain YB591 étant lui-même dans la même continuité de ce village pourrait également être réintégré dans ce village et retrouver sa constructibilité. Un autre point à ajouter : l'emprise qui est mise en lumière pour le chemin à mobilité douce de Belano au Guern (emplacement réservé 7). Celui-ci est en cours de tracé et il paraîtrait déboucher sur une autre parcelle de terrain nous appartenant, la YB61. Nous réfléchissons aussi à participer à son développement.	YB130 et 591	La parcelle YB130 est déjà zonée agricole dans le PLU en vigueur, elle est en extension du village du Guern et le parti pris des concepteurs du PLU n'est pas d'étendre ce village, mais de privilégier la densification au sein des enveloppes des noyaux bâtis en ne permettant que l'extension du bourg. La parcelle YB591 est pour partie en zone Na au PLU en vigueur, et pour partie en Ub. Or cette parcelle est en extension et non en densification du village, raison pour laquelle la commune n'a pas maintenu le classement en Ub de celle-ci. En outre, le caractère de prairie permanente de la parcelle a milité pour son classement en zone Nds.
20/09	2R37	Pierre ROBINO		Dans l'observation, la personne évoque un échange avec l'adjoint à l'urbanisme du conseil municipal sur le zonage de la parcelle ZE517P. Le déposant précise : "je lui ai proposé de faire un échange de terrain constructible à l'est de ma propriété pour le reporter au sud". Le déposant souhaite que cet échange qui maintiendrait la parcelle ZE517P constructible dans le nouveau PLU se fasse car il précise qu'"il a déjà accompli toutes les démarches nécessaires en vue de la vente de ce terrain". Il dépose un historique du terrain en PJ de l'observation.	ZE517P	Voir réponse à 1R03.

20/09	2R41	Mairie de LARMOR-BADEN		<p>La mairie 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. Ces dernières années, les services de l'Etat, la commune de Baden et le Département ont œuvré ensemble pour créer une voie qui contourne le centre-bourg de Baden.</p> <p>Un rond-point (Giratoire de Baden) a été créé pour relier la départementale D101 au centre-bourg de Baden. Le Département a, par la suite, rétrocedé à la commune de Baden la voie départementale passant par le centre-bourg.</p> <p>La dernière étape du processus était la réalisation d'une route accessible pour tous les véhicules à l'ouest de notre commune afin de garantir à nos habitants l'accès aux voies départementales D101 et D316. Ce projet n'est pas inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°21.</p> <p>Par conséquent, nous demandons donc à la commune de Baden la réintégration de ce projet dans le PLU afin d'assurer une desserte durable sur la commune de Larmor-Baden." Un plan de la voie de déviation est joint à l'observation ainsi que la délibération du 13 juillet 2023 portant sur l'avis sur la révision du PLU de la commune de Baden.</p>		Voir réponse à l'observation 1R32
20/09	2R43	Consorts BAUDET Kerilio		<p>Demande de constructibilité partielle de la parcelle ZR23. Un plan cadastral annoté et un CU d'information datant d'avril 2019 sont joints à l'observation.</p>	ZR23	Parcelle située en site natura 2000, en espaces remarquables du littoral. Les zonages Na et Nds qui couvrent cette parcelle sont adaptés.
20/09	2R45	Liliane LELEUCH Rue du Lannic Toulindac		<p>Demande de constructibilité de la parcelle ZR756 au motif qu'"elle se trouve dans une zone totalement urbanisée et qu'elle possède sa propre voie d'accès par le nord la rendant aménageable facilement en tournant le dos à la route vers Port Blanc" "Les quelques arbres qui se trouvent sur cette parcelle peuvent tout-à-fait faire l'objet d'un aménagement paysager pour offrir un ensemble de constructions aérées et de qualité." Evolution demandée dans le contexte du permis d'aménager déposé en août dernier.</p>	ZR756	Mané Ormand est un SDU ayant vocation à se densifier dans les limites du périmètre bâti. La parcelle concernée est située en extension du périmètre bâti, qui plus est au sein d'un périmètre sanitaire, et la demande est dès lors irrecevable.
20/09	2R46	Maxime POILANE et Sophie KASSIOTIS		<p>Les personnes indiquent : "Nous sommes propriétaires des parcelles AB 288, AB 286, AB 289 et ZC 473. Nous sommes donc impactés par l'OAP A05 et nous découvrons avec stupeur que notre parcelle ZC 473 est maintenant intégrée à cette OAP alors que celle-ci n'était pas concernée lors de la précédente révision qui a été annulée.</p> <p>Toutes les évacuations ainsi que les regards des eaux usées et des eaux pluviales de notre maison sont rassemblés sur cette parcelle et l'arrière de notre maison seraient ainsi enclavés ne conservant qu'un étroit passage or la cuve à fuel est accolée à l'arrière de la bâtisse dans cet étroit passage et la Chaudière est au sous-sol à l'arrière de la maison. Tous travaux à l'arrière de notre maison deviendraient difficiles voire impossibles en raison de l'enclavement sans parler des services de secours et d'incendie mis dans l'impossibilité d'intervenir de façon rapide et satisfaisante avec des conséquences pouvant être dramatiques.</p> <p>Nous demandons que notre parcelle ZC 473 soit retirée du projet de l'OAP.</p>	ZC473	Avis favorable pour retirer la parcelle ZC473 de l'OAP dès lors que cette emprise de taille modeste (108 m²) ne remet pas en cause la réalisation de l'OAP.
20/09	RD119	Pierre-Luc FRANCOIS		<p>Le déposant indique : "Une remarque importante s'impose sur la rédaction du projet de PLU de Baden en page 71 du règlement littéral, sur l'article 5 qui indique concernant pour la zone UCB les toitures, : "...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." Je demande qu'on modifie cette rédaction afin que la mise en place de panneaux solaires ne puisse pas être interdite par la nouvelle réglementation.</p> <p>Interdire dans les faits l'implantation de panneaux solaires serait un obstacle à la mise en oeuvre de la transition énergétique, vers laquelle toutes les politiques semblent orientées. Les équipements permettant la gestion de ces panneaux solaires, pourraient aussi être adaptés au besoin d'installer un compteur individuel dans les garages des propriétaires désireux de recharger leur voiture électrique.</p> <p>Tout va donc dans le même sens et je demande que ce paragraphe soit modifié pour permettre l'installation éventuelle de panneaux solaires."</p>		Voir réponse à RD093.
20/09	RD122	Stéphane LE MOYEC représenté par le cabinet OLEX		<p>L'observation concerne les parcelles YB n° 50, 51, 194 et 358 situées allée de l'Ancienne Saline au village du Guern. Le terrain est actuellement en UBb. le projet de PLU le fait passer en zones Na et Nds. Le propriétaire des parcelles demande qu'elles soient au moins partiellement maintenues constructibles dans le nouveau PLU. Les motifs exposés en détail dans l'observation sont en résumé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Il ressort expressément de la configuration des lieux que la parcelle de mon client est située dans l'enveloppe urbanisée du village de Le Guern, laquelle est délimitée au nord par une haie protégée". "L'urbanisation de ces parcelles conduit bien à une densification du secteur." - "une construction par exemple sur la partie sud de sa parcelle n° 194 sera située à une vingtaine de mètres d'au moins 5 constructions, témoignant ainsi de sa grande proximité avec la zone agglomérée du village de Le Guern" - "s'il devait être considéré que ces parcelles ne sont pas en densification, il convient de relever que le SCoT de GMVA permet au village de Le Guern de s'étendre dès lors qu'il s'agit de s'inscrire dans les limites des surfaces inscrites au PLU. <p>Or, les parcelles sont bien inscrites au PLU comme urbanisables. Le maintien de ces parcelles en zone constructible est donc parfaitement compatible avec le SCoT de GMVA."</p>	YB n° 50, 51, 194 et 358	La distance éloignant les constructions situées à l'Ouest et à l'Est des parcelles du requérant est de 120m. Les parcelles ne peuvent dès lors être regardées comme une dent creuse, mais bien comme une emprise située en extension du village. Or le parti pris des concepteurs du PLU n'est pas de détendre ce village, mais de privilégier la densification au sein des enveloppes des noyaux bâtis en ne permettant que l'extension du bourg. Ainsi ce n'est pas le SCOT qui s'oppose au classement des parcelles, mais le projet porté par la municipalité de ne pas étendre les villages.
20/09	RD123	Association syndicale Libre de la Pointe du Blair (ASLPDB)		<p>Doublon RD110</p>		/

20/09	RD128	Marc LE BLEVENEC		"Je constate sur le PLU (planche nord est) Route de Ploeren / embranchement Kerqué Parcelle Lozen et Praz Braz figure un chemin doux N°6. Je vous demande de le supprimer (ou de le passer de l'autre côté), il est sur une parcelle cultivée."	?	La Commune maintient l'emplacement réservé.
20/09	RD129	Anonyme		Parcelle ZR 240. "Nous avons remarqué que notre limite de propriété Nord Ouest, donnant sur la route de Keriboul a été noté comme haie à préserver. Il s'agit d'une haie de cupressus de 2 m de haut en fin de vie qui n'a aucun intérêt, elle est à l'intérieur de notre parcelle et devant côté rue il y a un mur pierre d'environ 90 cm de haut longeant toute notre parcelle. Nous souhaitons d'ailleurs la supprimer tellement elle est abimée et vieillissante. Nous souhaiterions que le classement en haie à préserver soit retiré." Une photo de la haie est jointe à l'observation.	ZR 240	La Commune maintient le classement proposé au PLU arrêté.
20/09	RD130	Jérôme LE DOUARIN Mangoero		L'observation indique "Nous avons déposé en date du 05.07.21 une déclaration préalable n°PC 056 008 21 Y0047 concernant la création d'une piscine, nous ne comprenons pas le motif du refus. En effet le projet initial concernait l'agrandissement d'un bâtiment existant et la piscine devait être accolée à celui-ci pour éventuellement servir de local entretien piscine. Nous sommes donc dans l'incompréhension de ce refus et nous souhaitons davantage d'explications ou d'éventuelles propositions pour la création de cette piscine."		Avis défavorable en raison de l'extension d'urbanisation induite par la demande.
20/09	RD132	Jérôme LE DOUARIN Mangoero		Suite à la modification du PLU, nous avons remarqué que Mangoero passe en zone Agricole stricte, nous souhaitons savoir les motifs de cette modification ? Cela interdirait pour notre parcelle tous projets de constructions ou de modifications.		La Commune maintient le zonage proposé.
20/09	RD133	Joël CREQUER		L'observation indique : "je me permets d'ajouter un rectificatif au sujet de l'observation n°89. En effet, il n'y a jamais eu de haies arbustives le long de la parcelle ZO 190 joutant ma parcelle ZO 426;cette partie était nue lors de la construction de notre maison en 1997,des photos du constructeur peuvent l'attester, actuellement il n'y a que ronces et fougères."		Voir réponse à RD089.
20/09	RD135	Michel LE CORRE		L'observation indique : "je me permets de vous faire par de ces deux interrogations : 1) Cette révision du PLU en vigueur, classifie en zones A et N des terrains bâtis qui sont actuellement situés en zones U. Cette proposition a t'elle une incidence sur le calcul de l'artificialisation des sols et les objectifs portés par la loi dite « Climat et Résilience » ? 2) Les observations formulées sur le registre papier n'auraient t'elles pas dues être diffusées également sous format numérique ?"		1/ 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.
20/09	RD145	Patrice EZAN Toulbroche 1 rue Île Réno		Le courrier transmis indique : "Jusqu'à ce jour les parcelles situées à Toulbroche, le long de la départementale DI01, nommées ZI 0173, ZI 0174 et ZI 0175 étaient entièrement constructibles. Nous avons accordé le passage du tout à l'égoût ainsi qu'un poste de relevage sur notre parcelle, 3 bouches de raccordement sont en place. Nous demandons le rétablissement des terrains ZI 0173, ZI 0174 et ZI 0175 en lotis. Par ailleurs nous acceptons que le terrain ZI 0172 soit conservé en barrière végétale. Aujourd'hui les parcelles ZI 0173 et ZI 0175 sont parfaitement entretenues et parsemées de quelques arbres, ce qui est demandé de nos jours dans les zones commerciales et urbaines". 6 pièces jointes accompagnent le courrier (photos du site, extrait du projet de PLU, extrait cadastral, ...).	ZI173,174,175	Voir réponse à l'observation 2R10
20/09	3R03	Marie Hélène TIERCELIN		Propriétaire des parcelles 385, 386, 252, 254, 373, 374 et 219 dans le centre bourg, je m'oppose à l'OAP4. La propriété est une maison familiale SCI, entre mes 12 enfants et moi et après avoir construit 2 maisons, nous avons besoin d'en construire d'autres. Longtemps, maison principale, le métier de mon mari nous a obligé à nous installer en région parisienne. Je vends la maison parisienne et reviens à Baden en 2024		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.

20/09	2R39	Nora MONTHUIS			<p>les liaisons douces et pistes cyclables manquent cruellement sur la commune: jonction avec les différents villages Locmiquel et le bord de mer, pointe du Blair, etc...Les sentiers piétons le long des routes sont inexistantes ou très insuffisants.</p> <p>La suppression du parc du presbytère est une aberration, nous aurons besoin de végétation et d'espaces verts dans les endroits les plus urbanisés, le presbytère est un élément du patrimoine architectural qui valorise le centre bourg qui en a besoin.</p> <p>la proximité actuelle du gymnase et des écoles est un atout. les écoliers doivent se rendre à pieds aux espaces sportifs</p> <p>Les aménagements et décisions au coup par coup manquent d'une vision et d'un plan de développement réfléchi et concerté de la commune</p>		Pas de réponse.
20/09	RD138	AGM		Défavorable	<p>souligne que que cette nouvelle version semble un peu plus compatible, dans ses grandes lignes, avec les recommandations des SCOT, PADD, PDU et autres PCAET de GMVA, sans oublier le SRADET Bretagne et que le PLU se déroule au moment de pleine révision partielle du SRADET et du SCOT de GMVA. mentionne cependant que la Chambre d'agriculture du Morbihan ne semble pas très enthousiaste en ses conclusions (cf: avis de la chambre d'agriculture du Morbihan)La population n'est-elle pas en attente de concret compréhensible ?Ce projet de PLU est-il une avancée par rapport à celui présenté en 2018 ?Un plan sérieux de « mobilité et déplacements doux » n'est pas développé." peut-être que l'élaboration d'un tel dossier est de la responsabilité d'un tiers sur l'augmentation du nombre de logements: Quid des infrastructures routières ? Quid des transports en commun ?Quid des infrastructures d'assainissement, des liaisons fibre ?Les différents réseaux (électrique, eau, assainissement, fibre, ...) sont-ils en capacité d'absorber cette augmentation ? Des études ont-elles été proposées à la réflexion pour estimer les besoins dans les années futures ?Et les services existants (santé, transports scolaires, services petite enfance, écoles) sont-ils suffisamment dimensionnés ?</p> <p>annonce, d'après les chiffres du rectorat que l'effectif cumulé des 2 écoles serait en baisse de 36 élèves depuis 2017, ce qui représente -10% de 2017 à 2022.</p> <p>l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture sera-t-elle instaurée et suivie (logements sociaux et parc privé, bâtiments publics et industriels) ? Comment sera compensée l'artificialisation des sols entraînée par l'augmentation des nouvelles constructions. Rien non plus sur le développement commercial de proximité du centre bourg</p> <p>note le souci apparent de préservation d'espaces non urbanisables avec de nombreuses zones classées Na, Nds et EBC (Espaces Boisés Classés).</p> <p>Concernant le PNR, Il en ressort 2 recommandations et 10 remarques (cf: avis PNR)</p> <p>Servitudes et SPPL: erreur de références réglementaire (Il convient de les remplacer par les articles L 121-31 à L 121-37 et R 121-9 à R121-32 du code de l'urbanisme). remplacer arrêté du 10 mars 2008 par 7 mai 2004. A priori, la SPPL couvre l'intégralité du littoral et ne peut être déviée ou suspendue qu'exceptionnellement (article L121-31 à L121-37 du code de l'urbanisme). Cette servitude sentiers côtiers "aménagée" devrait donc être différenciée sur le Plan de Servitudes afin que les deux ne puissent être confondues. (articles R121-9 à R121-32 du code de l'urbanisme). Il serait utile de rajouter un code couleur spécifique à la SPPL aménagée en sentier côtier afin de pouvoir évaluer le reste à aménager que ce soit en longitudinal ou en transversal.</p> <p>Suite à l'effondrement de certaines portions de sentiers, comment sera prise en compte la modification du trait de côte sur la SPPL qui devra reculer sur les parcelles privées ?</p> <p>EBC: Il serait bon d'inscrire au PLU que son rôle est de protéger l'ensemble du linéaire des haies champêtres conformément au principe d'Éviter, Réduire, Compenser (ERC).</p> <p>Le niveau d'identification doit être revu et corrigé. La suppression du classement protégé EBC du bois de Carado se justifie-t-elle ? (en étude, une piste cyclable de 10 m de large alors que des tracés alternatifs sont possibles). De nouveaux EBC doivent être créés, notamment sur le secteur de Kergonanouou bien encore dans le prolongement de celui de Mané er Groes sur les 3 parcelles contiguës au camping (présence d'arbres âgés).</p> <p>OAP n°22: il n'existe pas de haies bocagères le long de la voie de desserte du lieu-dit Crafel</p> <p>Trame Bleue-Zones humides: Le projet d'urbanisation en zone « tennis » et « résidence séniors" comporte une zone humide non négligeable. Quelles pourraient être les conséquences en cas de fortes pluies pour les lotissements situés en contre-bas (notamment le lotissement Charcot) ? La trame bleue, basée sur les cours d'eau et les zones humides, doivent être identifiés au PLU comme corridors et réservoirs écologiques.Elle doit figurer explicitement sur la carte de présentation de la trame verte et bleue, conformément à l'OAP thématique « biodiversité et trame V&B » (OAP page 51).</p> <p>Inondation- submersion : Que prévoit le PLU en cette matière ? Le PLU offre des possibilités de construction, par densification notamment, au sein de ces secteurs comme à Locmiquel alors que ces zones sont plus que submersibles.La gestion des eaux pluviales et la naturalité du secteur d'extension de la zone d'activité de Nautiparc, du fait de sa situation dans le bassin versant et sur un corridor écologique fragilisé à reconquérir inscrit au Plan de Parc, pourraient être davantage réfléchis dans son OAP. Patrimoine: Certains éléments de patrimoine (petit patrimoine en particulier) n'apparaissent pas sur le plan.</p> <p>Environnement-biodiversité: L'environnement semble bien pris en compte avec ses enjeux : Toutefois, on peut estimer que ce PLU manque d'informations explicites (consommation d'eau en période estivale, gestion des eaux pluviales et usées surtout dans le cadre de l'augmentation substantielle d'habitants). Manquent les motifs avérés des choix de sites d'extension d'urbanisation comme couper en 2 un terrain de football pour y installer des maisons à l'OAP11 : Ce projet, qui</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 verts et non par des ronds verts.</p> <p>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.</p> <p>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)</p> <p>Les autres sujets de l'observation ont déjà été traités dans le cadre de réponses à d'autres observations ci-avant dans le tableau.</p>
20/09	RD118	Comité Régional Conchylicole de Bretagne Sud représenté par son président		Défavorable	<p>Rappel de l'avis qui avait déjà émis par le CRC en qualité de personne publique associée. L'observation émise reprend exactement les mêmes termes et la même pagination (22 pages).</p> <p>Le président du CRC souligne à titre préliminaire 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).</p> <p>Il insiste sur l'importance des dispositions propres à assurer la qualité des eaux conchylicoles et sur la protection des espaces conchylicoles par le maintien des espaces dédiés à l'activité sur des sites actifs ou en veille, identifiés par un zonage adapté (Ao, Ac). Il formule des propositions d'adaptation du règlement graphique : classement en Ac des voies d'accès aux entreprises conchylicoles, 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 conchylicoles, il propose aussi des reformulations pour le zonage Nds et les zones Ac et Ao.</p> <p>Le courrier se conclut par un avis défavorable "compte tenu de l'ensemble des remarques formulées sur le règlement graphique et écrit en particulier du déclassement d'un secteur à vocation conchylicole...</p>		Voir prise en compte de l'avis du CRC dans le tableau d'analyse des avis des PPA.
20/09	RD139	Patrick AGERON (AGM)			doublon RD138		/

19/09	C4	Serge GUICHARD pour M. Mme OSCABY- PLOQUIN M. Mme GUICHARD M. Mme BOUIS M. Mme QUISTREBERT		<p>Demande de requalification des parcelles ZR 371, 372, 373 et 374 au hameau du Ter. Il est précisé que la demande a été réitérée depuis plusieurs années et est restée sans réponse. A l'appui de la demande, il est indiqué qu'une haie limite les terrains et sépare du champ adjacent en délimitant le hameau, qu'un chemin privé donne accès aux terrains et borde les propriétés bâties adjacentes, qu'il n'y a pas de covisibilité sur le golfe, que les parcelles sont situées en retrait des constructions existantes à proximité et au-delà de 200 mètres du littoral, qu'elles sont dans ce zonage depuis 1988 et entretenues depuis plus de 30 ans dans le respect du site jugé remarquable, qu'elles sont raccordées au service des eaux depuis de nombreuses années mais que l'assainissement ne peut être mis en conformité malgré leur motivation et une étude de sols et de faisabilité en 2014 en raison d'un refus de la mairie. Les demandeurs font valoir que ces terrains font naturellement partie intégrante du hameau et qu'une requalification en zone constructible apu se faire pour l'un des anciens requérants qui s'était joint à leur demande précédente (parcelle ZR358 devenue 658), et construite depuis en dépit d'un courrier de 2006. Ils indiquent être dans l'incompréhension de telles différences de décision pour des parcelles en toute proximité et avec les mêmes caractéristiques locales et environnementales.</p>	ZR 371, 372, 373, 374	La Commune maintient le zonage proposé au PLU arrêté en raison de l'extension de l'urbanisation induite par la demande.
19/09	C5	Jean-Luc COLAS pour les consorts COLAS		doublon RD081	ZB154 et ZA560	/

Réponse à l'observation 1R37 (Association ABD)

II.1. Le règlement est opposable dans un rapport de conformité là où les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité. C'est pourquoi le législateur a prévu que c'est le règlement qui peut prévoir des dispositions en faveur de la production de logement social, et non les OAP (article L151-15 du code de l'urbanisme : le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.)

II.2. 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 5 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 oeuvrer pour la mixité sociale et intergénérationnelle.

II.3. La commune a respecté les modalités de concertation définies par délibération, elle est allée au-delà en organisation 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 publique de présentation du projet.

II.4. 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.

III.1. 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 8 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.

III.2. voir réponse à II.2.

III.3. Le périmètre retenu est cohérent s'agissant de son potentiel d'aménagement.

III.4. La commune mène des études sur les secteurs stratégiques du bourg.

III.5. 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.

IV. La commune a déjà précisé ses intention s'agissant du demi terrain de sport de Mériadec et du renouvellement urbain du site du Tumulus. Elle ne souhaite pas modifier cette position.

V. 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.

VI. 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.

VII. 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.

VIII. 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.

Enquête publique sur le projet de révision du PLU de Baden

Questions complémentaires de la commission d'enquête

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 oeuvre 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 le mention suivant 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 (jeunes).

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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).

12. 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’existait 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>

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Modification du SRADET et territorialisation du ZAN

Les effets du projet de modification n°1 du SRADET (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.

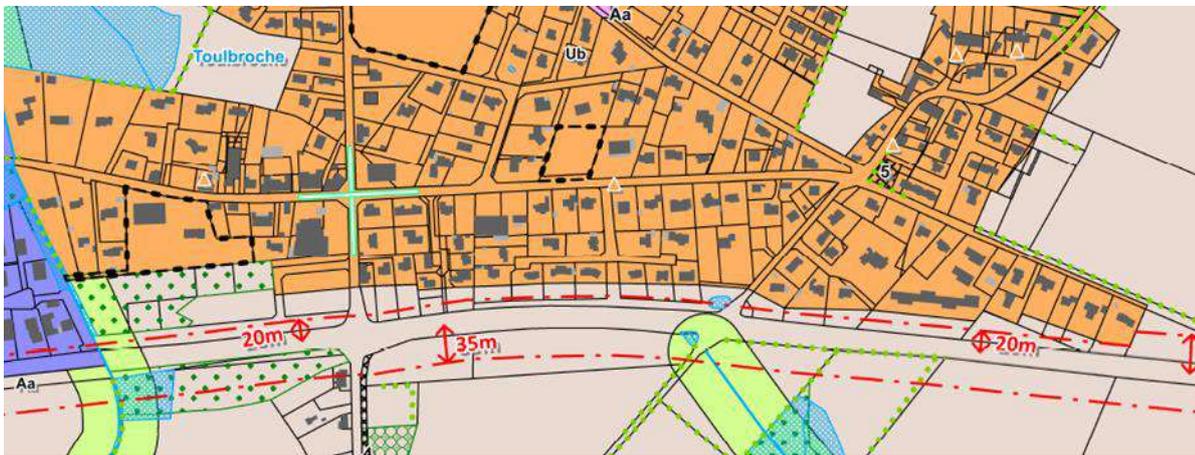
Par conséquent, le PLU de Baden sera approuvé bien avant que des objectifs de consommation foncière aient été attribués aux communes. Le cas échéant, le PLU de BADEN sera mis en compatibilité ultérieurement par modification ou par révision. Pour mémoire, la trajectoire retenue par Baden permet de garantir 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.

17. 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 Toubroche, 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 a 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.

18. 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 littoral 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 renforcées 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.

19. Mobilités

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 a 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.

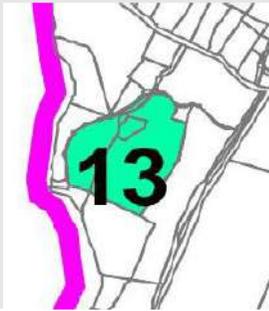
*

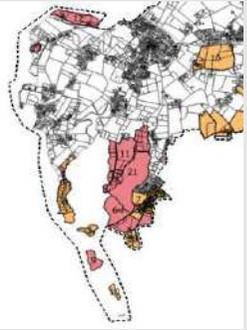
*

*

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
DDTM/Préfet	Supprimer la possibilité des annexes en zones Aa, Ab et Na	Autoriser l'annexe à condition qu'elle soit accolée à la construction principale	En zones Aa, Ab et Na, les annexes seront autorisées uniquement sous condition qu'elles soient accolés à la construction principale.
DDTM/Préfet	Edicter des règles de hauteur et d'emprise au sol pour certains secteurs en EPR : Ue1, Ac/Ao, Nlg1, Uip	<p>Ue1 : hauteur limitée à 9m mais pas de CES défini</p> <p>Ac/Ao : hauteur limitée à 4m mais pas de CES défini</p> <p>Nlg1 : emprise au sol extension max 100m², hauteur max sport 7m mais hauteur locaux techniques non règlementée</p> <p>Uip : hauteur limitée à 15m mais pas de CES défini</p>	<p>Les compléments suivants seront apportés :</p> <p>Ue1 : CES 20%, et CES 30% pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés destinés à la production d'énergies renouvelables</p> <p>Ac/Ao : CES de 50%</p> <p>Uip : 20%</p> <p>Nlg1 : 7m pour tous les bâtiments</p>
DDTM/Préfet	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
DDTM/Préfet	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.	<p>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.</p> <p>En complément, les dispositions générales seront complétées par une définition des coupures d'urbanisation et la carte des coupures du SCOT.</p>
DDTM/Préfet	Demande corriger le tableau des servitudes s'agissant de la SPPL (les corrections sont indiquées)		Le plan des servitudes sera corrigé en conséquences.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
DDTM/Préfet	Demande de corriger le plan des servitudes pour la SPPL	Je n'ai pas suffisamment de précision pour procéder aux corrections	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)
DDTM/Préfet	Demande de classer toutes les zones de mouillage sur le DPM naturel en zone Nmer au Parun, pointe du Blair, pointe de Locmiquel, Toulindac, Bois Bas, Pen Er Men au lieu de Uip, et ajouter celles manquantes au Dreven, Locmiquel, Toulindac, ...		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.
DDTM/Préfet	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.
DDTM/Préfet	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 oeuvre 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.
DDTM/Préfet	Plan des servitudes : demande à faire apparaître le débord en mer du périmètre des 500m en mer de mane ven guen et du mur des vénètes		La Commune accède à la demande.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
DDTM/Préfet	Corriger le plan et le tableau des servitudes en remplaçant la servitude 7 par la servitude T7		La Commune accède à la demande.
DDTM/Préfet	Corriger la légende du règlement graphique pour archéologie : secteur soumis systématiquement à l'application des procédures d'archéologie préventive		La Commune accède à la demande.
DDTM/Préfet/MRAE	L'analyse socio éco se base sur des données insee 2012. Demande à mettre à jour avec les données insee 2020.	Cette mise à jour a été réalisée, pages 196 à 200 pour le volet démographique et habitat.	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.
DDTM/Préfet	OAP : demande à prévoir un échéancier 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.
DDTM/Préfet	OAP : erreur matérielle décalage entre le numéro et l'OAP concernée	Corriger pages 76 à 79 du document des OAP	La correction sera réalisée dans le document des OAP.
DRAC	Il manque la zone de protection 13 sur le plan	Faux : elle y est  A plan cadastral montrant une zone de protection 13 en vert, bordée par une zone en rose.	Aucune correction n'est nécessaire, la zone étant bien présente sur le plan.
DRAC	le tableau des éléments archéologiques n'a pas été intégré au rapport de présentation		Ce tableau est bien présent, en pages 238 à 240 du rapport de présentation.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
DRAC	Il conviendrait d'identifier les zones N telles qu'elles ont été définies au porter à connaissance	La précision est déjà apportée dans le rapport de présentation, pages 238 à 240 + carte page 157 	Cette précision est déjà apportée en pages 238 à 240 du rapport de présentation. Toutefois, la commune intégrera la couche zonage au plan 5.8 afin de permettre de lire le zonage applicable à chaque entité archéologique.
Inspection académique	De 2017 à 2022 : - l'école publique a perdu 12% de ses effectifs - l'école privée, après une hausse inhabituelle en 2020, garde un effectif stable d'environ 125 élèves - l'effectif cumulé des 2 écoles révèle une baisse de 36 élèves depuis la rentrée 2017, soit 10% de moins de 2017 à 2022		Le rapport de présentation sera mis à jour en conséquences, pages 213 à 216.
Enedis	Transmet un plan de ses réseaux électriques		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.
CDNPS	Avis favorable sous réserve d'ajouter en EBC certains secteurs -ZA0225 en zone 1, -ZV0100 p 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.	La commune avait donné son accord à l'occasion de l'examen en CDNPS	La Commune s'est engagée à faire suite aux demandes d'ajout exprimées par la CDNPS.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
CDPENAF	Avis défavorable règlement zones A et N qui autorisent les annexes en zone d'urbanisation diffuse Avis défavorable règlement du STECAL AI qui autorise des constructions nouvelles	Supprimer la possibilité d'annexes en zones A et N, et celles de constructions nouvelles en zone AI (extension uniquement). Faut-il prévoir un nouvel examen en CDPENAF avant appro? Non	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. Par ailleurs, le STECAL AI va être supprimé en conséquence du retrait du gestionnaire Odalys, et le règlement de cette zone est dès lors caduq.
MRAE	Quelques erreurs sont présentes dans le rapport de présentation, comme le rappel de la synthèse des enjeux environnementaux figurant au début de l'analyse des incidences, où l'enjeu relatif à la consommation foncière fait défaut		L'enjeu relatif à la consommation foncière sera ajouté dans la synthèse des enjeux
MRAE	Le résumé non technique doit constituer une pièce à part		Le RNT sera dissocié de l'évaluation environnementale et placé en tome séparé du rapport de présentation.
MRAE	Capacité d'accueil de la commune vis à vis de la ressource en eau doivent être plus développées (pistes d'action marge de manoeuvre)		la Commune n'est pas la bonne échelle pour cette analyse. Celle-ci a été réalisée à l'échelle du SCOT qui a justifié à son échelle et pour sa durée de l'adéquation entre accueil de population, développement touristique et consommation d'eau. En revanche, la STEP présente une capacité résiduelle important, largement pate à basorber le développement.
MRAE	Scénarios : manque analyse prospectif au regard des enjeux environnementaux, pas d'alternatives proposées		Aucun site n'a été écarté par la collectivité, dans la mesure où pour retenir une zone en extension de l'agglo, il fallait qu'elle soit en continuité d'urbanisation (loi Littoral), et que la commune souhaitait en complément s'appuyer sur des limites naturelles et paysagères, et privilégier un secteur sous sa maitrise foncière. Seule la zone 1AUa retenue répondait à ces contraintes.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
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 développement économique de GMVA.
MRAE	Incidences sur la consommation d'espace agricole et naturels , biodiversité pression sur les milieux aquatiques et approvisionnement eau potable		Les incidences sur la biodiversité ont fait l'objet d'une analyse à l'échelle communale (notamment à travers la TVB (pages 101 à 118) et sur chaque zones 1AU. De plus l'alimentation en eau potable étant gérée à l'échelle départementale il est très compliqué à l'échelle communale de quantifier les incidences au regard des volumes générés. Une estimation de la consommation supplémentaire est faite mais ce n'est qu'à une échelle plus large où via un schéma directeur (à l'échelle de l'agglo voir du département) que cette analyse peut s'avérer pertinente). C'est notamment le rôle du SCOT, qui est entré en révision.
MRAE	N2000 et aménagement des espaces publics il est proposer de renforcer le règlement pour s'assurer de la non atteinte de la biodiversité		Les Emplacements Réservés en site natura 2000 visent à conférer la propriété à la commune de sites déjà fréquentés par le public sans statut légal. Ils sont en zone nds dont le règlement strict et protecteur garantit la préservation des espaces.
MRAE	Zones Ac et Ao : 25 ha dont l'incidence n'est pas évaluée		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.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
MRAE	Dispositif de suivi à compléter pour évaluer qualitativement et quantitativement les effets du PLU		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 complémentaire, de relevés et nécessitant des prestations de BE spécialisés serait contre productif puisque ces indicateurs ne seraient pas analysés à une fréquence récurrente (car trop complexe et trop coûteux)
MRAE	Habitat : demande d'une analyse prospective robuste et condition d'atteinte des objectifs + politique destinée à maîtriser le développement des résidences secondaires		Cette analyse 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%.
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.
MRAE	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)

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
MRAE	Recommande d'étudier l'évolution cumulée des besoins en eau à une échelle territoriale plus large		Une réponse a déjà été précédemment apportée à cette demande.
MRAE	Gestion des eaux pluviales : ces dispositions ne sont pas évaluées ce qui ne permet pas de garantir l'absence d'effets résiduels		La gestion des EP relève de la compétence de GMVA, et les effets résiduels ne sont pas quantifiables à l'échelle d'une évaluation environnementale de PLU, mais uniquement dans le cadre d'une étude d'impact de projet
MRAE	Fonctionnalité de la trame verte et bleue n'ont pas été identifiées		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 trame verte et bleue telle qu'elle a été identifiée apparait comme fonctionnelle en l'état. C'est pour cela que le terme restauration n'a pas été utilisé dans les enjeux.
MRAE	Absence de mention de la ZNIEFF marine de type 2		La ZNIEFF de type 2 sera ajoutée à l'état initial de l'environnement
MRAE	Les coefficients de pleine terre en zones U et AU paraissent faibles		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 oeuvre de ce coefficient, dont l'intégration proactive par la commune dans son règlement est plutôt à saluer.
MRAE	Boisements EBC ou loi paysage justifier les choix		S'agissant d'une commune littorale, la proposition de classement a fait l'objet d'un passage en CDNPS qui l'a validée sous réserve d'intégrer quelques boisements complémentaires. La commune s'est engagée à respecter l'avis de cette CDNPS.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
MRAE	Risque 1,5 % des Zones U en zone submersibles		Ces secteurs concernent uniquement quelques m ² 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.
MRAE	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.
MRAE	Préciser l'état d'avancement des travaux relatifs au plan d'action du PCAET : schéma directeur des ENR, cadastre solaire, identification des zones de chaleur, indicateur de densité écologique coefficient de biotope		Le PCAET a été réalisé par GMVA, qui a contractualisé avec chaque commune sur des objectifs distincts. L'avis de GMVA, en dehors de la demande d'ajout d'une OAP 3R, ne fait pas état de l'incompatibilité du projet de PLU avec le PCAET.
MRAE	Manque d'ambition en matière de changement climatique		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'îlots 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 population aux risques de submersion et d'érosion, et de rendre plus attractif et efficace les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
MRAE	Montrer que le réseau de cheminement doux sera cohérent à l'échelle communale et intercommunale		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.
GMVA	Sous réserve d'évolution de la loi « littoral », afin de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques de manière circonscrite et encadrée, GMVA via la société par actions simplifiée GMVA Energie positive, pourrait porter l'installation et l'exploitation 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). Le PLU intégrera s'il y a lieu les nouvelles dispositions législatives et réglementaires pour cette thématique.		La Commune y est favorable, 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.
GMVA	En zone Uic, le PLU devra s'assurer que les places de stationnement créées intègrent des emplacements réservés permettant le rechargement des véhicules et des emplacements réservés aux deux roues motorisés pour les nouvelles surfaces à destination de commerce.		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

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
GMVA	GMVA propose d'intégrer l'OAP thématique 3R - Préservation des matériaux : Réemploi/Réutilisation /Recyclage		La Commune s'engage à intégrer cette OAP.
GMVA	Des zones humides ont été protégées sur les lagunages. Cela pourrait poser problème lors de l'entretien de ces lagunes. Il serait préférable de retirer ces zones humides de la protection réglementaire inscrite au PLU même si ces zones restent dans l'inventaire initiale 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.		Le SAGE souhaite que cette trame soit maintenue sur les lagunages. La Commune ne procédera pas à cette correction en conséquence.
GMVA	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 ZC 76 et 77 situées dans le centre bourg, fléchées en zonage Ue2 à destination d'équipement. Ce zonage ne semble pas adapté au projet de la commune. Une modification d'un zonage adapté à la destination de la zone est proposée : Uab.		La Commune corrigera le zonage des parcelles ZC76 et ZC77 afin de les zoner en Uab en remplacement du Ue2.
GMVA	Amélioration de la définition de l'attique par la définition de la notion de façade		La Commune ajoutera la définition de la façade.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
GMVA	Utilisation d'un schéma pour préciser les règles d'implantation para 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.
CRC	Ajouter comme indicateur la qualité sanitaire des zones de production conchylicole		Cet indicateur sera ajouté
CRC	Certaines zones Ac ont progressé en représentation graphique pour absorber des 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
CRC	De nombreuses zones Ao ont été réduites 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.
CRC	Les zones Ac et Ao ne sont pas jointives, compromettant l'exploitation		Cette erreur, dont l'origine est la même que pour le point précédent, sera corrigée ar la Commune.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
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		le règlement est suffisamment explicite et n'implique pas de correction.
CRC	Corriger le règlement écrit de la zone Ac/Ao, article 2		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		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	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		Cette observation a directement trait au projet porté par le gestionnaire du camping du bourg. Une réponse individuelle lui a été apportée dans le tableau de traitement des observations.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
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	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 forunis au stade des permis de construire. Là encore, le PLU reprend fidèlement la disposition du SCOT.
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.
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.
CCI	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.

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
CCI	OAP 22 : demande d'ajouter une densité de surface de plancher à l'hectare		Cette densité est déjà intégrée à l'OAP (pour mémoire : 3000m ² de surface de plancher par hectare)
Chambre d'Agriculture	Avis favorable sans réserve		
Morbihan Energie	Pas de demande formulée		
PNR	<p>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)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p>

PPA	Nature de la demande	Commentaire	Décision
PNR	Recommandation 2 : La traduction réglementaire des objectifs communaux de préservation des trames pourrait être renforcée. Ceci garantirait notamment le traitement qualitatif d'une limite intangible à l'urbanisation à l'est et au sud du principal secteur d'extension mais aussi définir une articulation judicieuse et adaptée du projet urbain au caractère humide du coeur du tènement et à sa situation d'entrée de bourg.		<p>Le PLU s'appuie bien sur ces limites, qui sont identifiées au plan de zonage par une zone Na au Sud et à l'Est de la zone 1AUa.</p> <p>Au-delà de l'OAP, rappelons que la commune est propriétaire du secteur et maîtrise son aménagement futur. Comme déjà indiqué, une étude spécifique a été menée par le bureau d'études Synergis Environnement pour identifier finement les enjeux environnementaux et définir les emprises réellement urbanisables au sein du périmètre.</p>