

5

Mairie de Baden  
3 place Weilheim  
56870 Baden

**BORDEREAU D'ENVOI**

Dossier suivi par : Elodie Hénoux  
Direction / Service : Service aménagement et planification  
E.mail : e.henoux@gmvagglo.bzh  
N.Réf : 190712-2446EH

MAIRIE DE BADEN  
ATTRIBUTION : *aw*  
COPIE : *na CB JLR*  
REÇU LE 13 JUL. 2019

VANNES,  
Le 12/07/2019

OBJET :  
Avis PLU arrêté

A l'intention de Monsieur Le Maire,

Vous trouverez ci-joint la décision du bureau communautaire du 05 juillet dernier relative au PLU arrêté de la commune de Baden.

Vous en souhaitant bonne réception,

Elodie HENOUX  
Chargée d'études aménagement et planification



GOLFE DU MORBIHAN  
VANNES AGGLOMÉRATION

Parc d'Innovation Bretagne Sud II  
30 rue Alfred Kastler - CS 70206  
56006 VANNES CEDEX

Téléphone : 02 97 68 14 24  
Fax : 02 97 68 14 25  
Courriel : courrier@gmvagglo.bzh

Pièces jointes : décision bureau communautaire et son annexe.

Jean-Charles Bougerie  
Commissaire enquêteur

*JCB*

golfedumorbihan-vannesagglomeration.bzh



Affiché le 05 juillet 2019



## BUREAU DU VENDREDI 7 juillet 2019

Envoyé en préfecture le 05/07/2019  
Reçu en préfecture le 05/07/2019  
Affiché le  
ID : 056-200067932-20190705-190705\_DEC05-AU

Le BUREAU, convoqué par courriel en date du 27 juin 2019, s'est réuni le 7 juillet 2019, à 8h30, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur Pierre LE BODO, Président.

### Etaient présents :

- Yves QUESTEL - Maire de THEIX-NOYALO - *1<sup>er</sup> Vice-Président*
- Yves BLEUNVEN - Maire de GRAND-CHAMP - *Vice-Président jusqu'à 11h00*
- Nadine LE GOFF-CARNEC - Maire de SAINT-NOLFF - *Vice-Présidente*
- Lucien MENAHES - Maire de la TRINITE-SURZUR - *Vice-Président jusqu'à 10h50*
- François BELLEGO - Conseiller municipal de VANNES - *Vice-Président*
- Gérard GICQUEL - Maire d'ELVEN - *Vice-Président*
- Sylvie SCULO - Adjointe au Maire de SENE - *Vice-Présidente jusqu'à 10h15*
- Nadine FREMONT - Adjointe au Maire de PLOEREN - *Vice-Présidente*
- Gilbert LORHO - Maire de PLOEREN - *Vice-Président*
- Jean LUTROT - Maire de LE BONO - *Vice-Président*
- Thierry EVENO - Adjoint au Maire de SAINT-AVE - *Vice-Président jusqu'à 11h40*
- Marylène CONAN - Maire de SULNIAC - *Vice-Présidente*
- Jean-Christophe AUGER - Conseiller Municipal de VANNES - *Vice-Président*
- Dominique VANARD - Adjointe au Maire de SARZEAU - *Vice-Présidente*
- Odile MONNET - Conseillère municipale de VANNES - *Vice-Présidente jusqu'à 11h10*
  
- Antoine MERCIER - Maire d'ARRADON
- Roland TABART - Maire d'ARZON jusqu'à 11h00
- Michel BAINVEL - Maire de BADEN
- Freddy JAHIER - Maire de COLPO
- Philippe LE BERIGOT - Maire de L'ILE-AUX-MOINES jusqu'à 10h45
- Marie-Hélène STEPHANY - Maire de L'ILE D'ARZ
- Martine LOHEZIC - Maire de LOCMARIA-GRAND-CHAMP
- Michel GUERNEVE - Maire de LOCQUeltas jusqu'à 10h45
- Pierrick MESSAGER - Maire de MEUCON
- Gérard GUILLERON - Maire de MONTERBLANC
- Loïc LE TRIONNAIRE - Maire de PLESCOP
- Dominique PLAT - Maire de SAINT-ARMEL jusqu'à 10h15
- Anne GALLO - Maire de SAINT-AVE jusqu'à 11h30
- 
- David LAPPARTIENT - Maire de SARZEAU jusqu'à 10h
- Luc FOUCAULT - Maire de SENE jusqu'à 10h45
- Jean-Pierre RIVOAL - Maire de TREDION
- Claude LE JALLE - Maire de TREFFLEAN
- David ROBO - Maire de VANNES jusqu'à 11h00
- Thierry LE MEE - Conseiller Municipal de PLAUDREN
- Sophie LEBRETON - Adjointe au Maire de PLOUGOUMELLEN jusqu'à 11h40



### Ont donné pouvoir :

- Jean-Marie FAY - Maire de BRANDIVY a donné pouvoir à Martine LOHEZIC
- Lucien MENAHES - Maire de la TRINITE-SURZUR - *Vice-Président* a donné pouvoir à Pierre LE BODO à partir de 10h50
- Sylvie SCULO - Adjointe au Maire de SENE - *Vice-Présidente* a donné pouvoir à François BELLEGO à partir de 10h15
- Odile MONNET - Conseillère municipale de VANNES - *Vice-Présidente* a donné pouvoir à Jean-Christophe AUGER à partir de 11h10

### Ont été représentés :

- Alain LAYEC - Maire de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS a été représenté par Frédéric PINEL

### Ont été excusés :

- Michèle NADEAU - Maire de SURZUR

### Ont été absents :

- Denis BERTHOLOM - Maire de LARMOR-BADEN
- Loïc LEBERT - Maire de LE HEZO
- François MOUSSET - Maire de LE-TOUR-DU-PARC

Le Président,  
Pierre LE BODO

Jean-Charles Bougerie  
Commissaire enquêteur

2/2

Envoyé en préfecture le 05/07/2019

Reçu en préfecture le 05/07/2019

Affiché le

ID : 056-200067932-20190705-190705\_DEC05-AU

## SEANCE DU BUREAU DU 05 juillet 2019

### *Aménagement - urbanisme*

#### **Avis sur le projet de PLU de la commune de Baden**

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la commune de Baden nous a transmis pour avis son projet de PLU « arrêté » lors du conseil municipal du 29 avril 2019. Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 janvier 2017, le Bureau a reçu délégation pour émettre cet avis.

Après analyse, il apparaît que le projet proposé intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires traduites notamment dans le Schéma de Cohérence Territoriale, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacement Urbain.

Néanmoins, nous tenons à rappeler :

- Que le dispositif réglementaire concernant les logements sociaux devra être précisé (définition et modulation par secteur) afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle ;
- Que les dispositions réglementaires relatives aux commerces pourraient être complétées et que le règlement de la zone Uia devra être revu afin de s'assurer que les activités commerciales soient interdites.

Par ailleurs, quelques remarques techniques et recommandations sont proposées afin de faciliter et sécuriser l'application du PLU (règlement écrit et OAP) notamment lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Par conséquent, il vous est proposé de :

- D'émettre un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de Baden ;
- De transmettre les remarques détaillées présentées en annexe ;
- D'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente décision.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

## ANNEXE A LA DECISION DU BUREAU DU 05 juillet 2019

### ***Avis de Golfe du Morbihan-Vannes agglomération relatif au projet de PLU de Baden***

*En tant que Personne Publique Associée, Golfe du Morbihan-Vannes agglomération doit émettre un avis sur le projet de PLU de la commune de Baden reçu le 06 mai 2019 et qui a été arrêté par une délibération du conseil municipal le 29 avril 2019. Cet avis s'appuie sur l'analyse de la compatibilité des orientations du PLU avec les documents communautaires de planification actuellement en vigueur (SCOT, PLH, PDU,...) et les politiques relevant de la compétence de l'agglomération.*

#### **1 - ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LES POLITIQUES COMMUNAUTAIRES**

La compatibilité du PLU avec l'ensemble des documents communautaires est analysée de manière conjointe avec le SCOT. Les points saillants de nos remarques/propositions sont détaillés ci-dessous.

##### **1-1 LOGEMENT**

Concernant le nombre de logements, le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 360 logements sur 10 ans. Cet objectif correspond aux objectifs inscrits dans les documents de planification en vigueur (35 logements par an).

##### Concernant le type de logements

En lien avec le PLH, l'objectif 1.3.2 du DOO vise à assurer l'équilibre social et générationnel sur le long terme. Il y est demandé de diversifier la typologie de logements et de développer l'offre sociale.

Le PADD de Baden s'inscrit bien dans cette orientation en se fixant comme objectif de « proposer un parc de logement permettant un parcours résidentiel complet ». Cet objectif a été traduit de la manière suivante dans le PLU » :

- Application de densités de logements attendues (différenciées selon les secteurs) dans les OAP sectorielles. Les futurs programmes devront mixer différents types de logements pour respecter cette densité. Cette diversité dans l'offre en logements doit permettre de répondre aux besoins de tous les segments de la population, de tous les types de ménages.
- Inscription dans les OAP sectorielles d'un nombre de « logements aidés » à réaliser correspondant à 25% du programme de construction envisagé.

Cette dernière disposition permet de répondre aux objectifs inscrits dans le PLH mais la rédaction telle qu'elle est prévue au PLU pourrait entraîner quelques difficultés d'application lors de la phase opérationnelle. En effet, le PLU ne définit pas ce qu'est un logement aidé. Est-ce que cela correspond à du logement abordable, à du logement social ? La commune de Baden étant concernée par les dispositions de la loi SRU, il conviendra alors d'utiliser le terme de « logement locatif social » afin que les logements produits correspondent bien à du logement locatif social. Cela n'empêche pas la commune d'imposer en parallèle une part de logement abordable dans les futures opérations afin de favoriser l'installation de ménages plus modestes sur la commune et de renforcer la mixité sociale sur son territoire.

Par ailleurs, un certain nombre de secteurs soumis à OAP n'entraîneront qu'un programme de construction restreint du fait de leur petite superficie. Par conséquent, le nombre de logements sociaux à réaliser est faible (2 ou 3) et il pourrait être difficile de trouver des bailleurs pour réaliser

ces opérations. Par conséquent, il peut être nécessaire de se réinterroger sur l'application de ce pourcentage en le modulant selon la superficie du secteur.

⇒ *Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations communautaires en matière de logements. Le PLU met en place des outils dans les OAP afin de répondre aux besoins de logements sociaux. Cependant, ces outils devront être précisés (définition et modulation par secteur) afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle.*

## 1-2 URBANISME DURABLE ET CONSOMMATION FONCIERE

### Capacité d'accueil dans l'enveloppe

L'objectif 1.4.1 du DOO vise à intensifier les capacités d'accueil de logements dans l'enveloppe urbaine pour renforcer les centralités. Le SCOT fixe donc des objectifs de production de logements dans l'enveloppe urbaine. Pour le pôle Ouest de l'agglomération, cet objectif est de 40% de nouveaux logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine, objectif à adapter par les communes en fonction de leur capacité foncière effectivement mobilisable.

La commune a réalisé une étude de **son potentiel foncier** afin d'estimer le nombre de logements réalisables dans l'enveloppe urbaine existante et n'entraînant pas de consommation foncière. Ainsi il a été estimé que 209 logements étaient réalisables dans les enveloppes urbaines déjà constituées.

**Ce sont donc 58% de logements prévus au PLU qui peuvent être réalisés au sein des enveloppes urbaines n'entraînant pas de consommation foncière en extension. L'objectif fixé au SCOT est largement atteint.**

### Extension et consommation foncière

#### **Concernant l'habitat**

Sachant qu'environ 209 logements sont potentiellement réalisables en densification, 150 logements seront à réaliser en extension. La commune a prévu trois secteurs afin de construire ces nouveaux logements:

- Une zone 1AU au Nord-Ouest sur le secteur du Govello de 2.8ha sur laquelle une densité de 25log/ha est prévue ;
- Une zone 1AU au Sud du bourg de 2.7ha environ sur laquelle une densité de 25log/ha est prévue
- Une partie de la zone 2AU à l'entrée du bourg pourra également être réservée pour de l'habitat (environ 5000m<sup>2</sup>).

En ce qui concerne les densités, celles affichées au PLU (25 log/ha) correspondent aux densités inscrites au SCOT en vigueur. **Sur ce point le PLU est tout à fait compatible avec le SCOT d'autant plus que les superficies sont bien calibrées sur les besoins prévus au PLU.**

#### **Concernant les équipements**

Dans la continuité du complexe sportif existant dédié au tennis, la commune prévoit une zone en extension afin de délocaliser le parc sportif actuellement situé sur le secteur de Toulbroch (terrains de foot). Cette zone 2AU à l'entrée du bourg représente une superficie de 4.5 ha. L'actuel site occupé par les terrains de football permettra de réaliser une nouvelle opération d'habitat avec de nouveaux espaces publics.

**Par conséquent, les consommations foncières en extension prévues, que ce soit pour l'habitat ou pour les équipements, sont cohérentes avec le projet de développement du PLU. Elles sont également compatibles avec les surfaces en extensions inscrites au SCOT pour le pôle Ouest (60ha) et ne compromettent pas le développement des communes du pôle ouest (Ploeren, Plougoumelen, Le Bono, Larmor Baden et l'Île aux Moines).**

#### Urbanisme de projet et orientations d'aménagement et de programmation

Les zones d'extension ainsi que les secteurs les plus importants où un potentiel foncier a été identifié font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP sectorielles imposent des densités variables afin de s'adapter au contexte environnant. Ces densités s'échelonnent de 15 à 45 logements/ha.

Par ailleurs, ces OAP donnent des prescriptions sur les dessertes, les cheminements doux à créer et les espaces verts à réaliser. Toutes ces conditions d'aménagement contribuent à améliorer la qualité des futurs aménagements. Cependant nous invitons la commune à prendre en compte les remarques détaillées dans le chapitre 2 car sur la forme, ces OAP présentent quelques incohérences qui risquent de poser des difficultés d'application lors de la phase opérationnelle.

Enfin, le PLU intègre l'OAP thématique « qualité urbaine » proposée par les services de l'agglomération. Cette OAP vise à renforcer la qualité future des opérations d'aménagement. Cette OAP s'applique à toute opération à partir de 5 logements.

⇒ **Par conséquent, sur ces différents points, le PLU est tout à fait compatible avec les orientations des SCoT en vigueur. Les objectifs de densité et d'intensification sont très bien traduits dans le PLU et les surfaces dédiés au développement en extension sont bien calibrées par rapport aux besoins définis dans le projet de développement du PLU.**



### 1-3 GESTION DURABLE DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

L'orientation 2.1 du DOO vise à conforter les échanges écologiques littoral/arrière-pays et leur diffusion dans les espaces urbains afin de créer les conditions nécessaires pour une qualité de vie

Sur ce volet environnemental, le PLU traduit bien à son échelle les différents éléments de la trame verte et bleue (TVB) identifiés au SCOT. Ces éléments bénéficient d'une protection adaptée.

Par les différents zonages et prescriptions qui s'appliquent, le PLU assure le maintien des caractéristiques naturelles des réservoirs majeurs : application d'un zonage Nds sur les espaces remarquables du littoral ou des zonages N si les milieux naturels ne répondent pas aux critères de définition des espaces remarquables du littoral.



La trame bocagère est préservée au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Toutes les haies recensées lors de l'inventaire, réalisé dans le cadre de la révision du PLU par l'ancien Syndicat Mixte du Loch et du Sal, sont protégées. De même, les bois font l'objet d'une protection en Espace Boisé Classé ainsi qu'au titre du L151-19.

Concernant la trame bleue, l'inventaire des zones humides et des cours d'eau du territoire a été réalisé et a validé en 2012. Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire complémentaire en 2017. Ces inventaires permettent de mettre en œuvre les outils de préservation adéquats :

- les cours d'eau figurent sur les planches graphiques du règlement du PLU révisé et un recul des constructions de 10m est exigé au règlement écrit ;
- Les zones humides inventoriées sont préservées par une trame inconstructible.

L'orientation 2.2 du DOO vise à valoriser les patrimoines et les spécificités des espaces maritimes et continentaux.

S'agissant de l'objectif 2.2.1 sur la préservation du littoral, le SCOT a identifié les espaces remarquables du littoral présumés ainsi que les espaces proches du rivage présumés. Le PLU a repris ces espaces en les délimitant à son échelle.

Par ailleurs, le PLU a identifié 10 villages et agglomérations sur son territoire, qui constituent chacun un espace urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatif de constructions : le bourg,

Toulbroch, Prot-Blanc, Bois Bourgerel, Kervenir, Locmiquel, Kervadfail, Mériapec, La Croix/Trévras et Le Guern.

Exceptés La Croix/Trévras et Le Guern, ces secteurs sont tous identifiés comme village et agglomération sur la carte d'application de la loi littoral à l'actuel SCoT. Cependant, le SCOT n'exclut pas que puissent exister, en dehors des agglomérations et des villages identifiés à l'échelle du SCoT, d'autres ensembles déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. De plus, le SCoT prévoit que les communes puissent les repérer si cela leur semble pertinent, conformément à la jurisprudence « PortoVecchio ». Le PLU en identifiant Le Guern et La Croix//Trévras comme des villages caractérisés par un nombre et une densité significatif de constructions s'inscrit dans cet objectif. Cette caractérisation s'inscrit également dans les orientations du futur SCoT qui a identifié ces 10 secteurs comme des villages et agglomérations.

Enfin, suite à l'entrée en vigueur de la loi Elan, la commune a également délimité 7 secteurs correspondant à des secteurs déjà urbanisés. Ces 7 SDU correspondent aux caractéristiques définies dans le futur SCoT qui les a identifiés : Le Bélano, Kerbouleven, Keryonvarch, La Lande Trévras, Mané Kercadio, Mané Ormand et Tréver.

S'agissant de la mise en valeur du patrimoine et des paysages, le PLU prévoit les règles nécessaires à la mise en œuvre d'un aménagement révélant et facilitant l'accès au paysages et patrimoine :

- Préservation du patrimoine et des paysages naturel par des zonages adaptés et notamment les zones Na, des prescriptions diverses (EBC, éléments du paysage à préserver, zones humides, etc.).
- Préservation du petit patrimoine au titre des éléments du paysage à préserver.
- Préservation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial en leur donnant la possibilité de changer de destination.

**L'orientation 2.3 du DOO vise à organiser une gestion des ressources et pollutions contribuant au renouvellement de la capacité d'accueil du territoire sur le long terme.**

Un des objectifs est de poursuivre l'amélioration de la qualité de la ressource en eau afin de pérenniser les différents usages. La commune a bien lancé la révision de ses zonages d'assainissement en parallèle de la révision du PLU. Les procédures étant menées en parallèle, les dispositions réglementaires relatives au zonage d'assainissement pluvial ne figurent pas dans le règlement écrit du PLU. Il faudra bien s'assurer au moment de l'approbation de la transcription de ces règles dans le règlement écrit et/ou les OAP.

⇒ *Le PLU de Baden est compatible avec les orientations et les différents objectifs du SCOT concernant la gestion durable des ressources environnementales. S'agissant des ressources en eau, la commune est invitée à compléter son règlement écrit en y intégrant les règles du zonage d'assainissement pluvial.*

## 1-4 MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE ECONOMIQUE

### Concernant les activités agricoles

Le SCoT vise à préserver et à développer les activités primaires. Le PLU s'inscrit dans cette démarche car il protège les espaces agricoles par des zonages adaptés (Aa et Ab) selon leur localisation par rapport aux espaces proches du rivage. La délimitation de ces espaces agricoles s'est appuyée sur le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture en 2016.

Concernant l'aquaculture, il existe de nombreux sites aquacoles sur le territoire de Baden. Un diagnostic a été réalisé par le CRC Bretagne Sud en 2016. Ces sites bénéficient d'un zonage adapté au PLU avec deux types de zones :

- les zones Ac qui sont réservées exclusivement aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux exploitations aquacoles nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
- les zones Ao qui sont également dédiées aux besoins des exploitations aquacoles. Elles se situent sur le domaine public maritime

⇒ *Le PLU de Baden est compatible avec les orientations du SCOT en la matière*

### Concernant les activités économiques et le volet commercial

L'objet de la stratégie commerciale inscrite au SCoT est d'élever le niveau et l'accessibilité des services aux habitants grâce à un maillage commercial structuré autour de centralités urbaines aux rôles complémentaires que définit et hiérarchise le DOO dans son orientation 3.4.

Le PLU s'inscrit pour partie dans cet objectif en protégeant le linéaire commercial existant dans le centre bourg historique au règlement graphique et en n'imposant des places de stationnement que pour les commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de vente. Cependant nous attirons l'attention de la commune sur le fait qu'aucun dispositif réglementaire complémentaire n'a été mis en place dans le PLU pour éviter l'installation des commerces en entrée de bourg autour du supermarché existant ce qui pourrait venir fragiliser les commerces en centre bourg.

Le règlement du PLU de Baden prévoit une zone Uia sur les parcs d'activités communautaires existants de Toulbroch et Nautiparc. L'extension de Nautiparc prévue au SCoT a bien été inscrite au règlement avec une zone 1AUi de 5 ha sur laquelle il est prévu une OAP. En zone Uia, le règlement écrit autorise l'implantation de commerces s'ils sont liés à une activité artisanale et industrielle. Cette disposition risque d'encourager l'installation de commerces dans ces zones d'activités situées le long d'un axe de flux important (la RD 101) alors même que ce n'est pas la vocation de ces parcs d'activités bien qu'il y ait pu avoir l'installation de commerces par le passé.

⇒ *Par conséquent il est demandé à la commune de revoir la rédaction du règlement, en s'appuyant sur les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme, afin d'interdire clairement la sous destination « artisanat et commerces de détail \* » en zone Uia. Cependant, dans la pratique, les espaces de présentation de produits et savoir-faire adossés à un atelier pourront être tolérés.*

Affiché le 05 juillet 2019

Envoyé en préfecture le 05/07/2019

Reçu en préfecture le 05/07/2019

Affiché le

ID : 056-200067932-20190705-190705\_DEC05-AU

Concernant le volet tourisme

Le PLU révisé comporte différents outils et dispositions règlementaires permettant de traduire l'objectif 3.6 du SCOT « *organiser la diffusion d'un tourisme durable qui étend la destination 'Golfe du Morbihan'* »:

- définition d'un zonage spécifique pour le développement du Golfe de Baden (Nlg et Ndsg) permettant le maintien et le confortement des activités présentes sur site ;
- développement des liaisons douces vers le littoral et de chemin de randonnée par l'identification d'emplacements réservés ;
- mise en place de zonages Ulp (activités nautiques et maritimes existantes) et d'une NI afin de pouvoir réaliser le projet de base nautique de Toulindac ;
- maintien de zonage adapté pour le maintien et confortement des hébergements de plein-air ;
- création d'un sous secteur AI permettant au château de Kergonano de maintenir et conforter son activité de centre de vacances ;
- mise en place d'emplacements réservés pour créer des aires naturelles de stationnement

⇒ *Par conséquent, le PLU de la commune a mis en place des outils en cohérence avec les politiques communautaires en matière de développement touristique, à savoir le maintien et le confortement des équipements et structures d'hébergements marchands existants. Le PLU permet également la réalisation de la base nautique de Toulindac.*



## II – REMARQUES SUR LA FORME

Les remarques ci-dessous vise à faciliter l'application du PLU en phase opérationnelle et notamment lors de l'instruction des actes ADS.

### 2-1 LE REGLEMENT :

#### 1- Remarques relatives au règlement graphique

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.

#### 2- Remarques relatives aux dispositions générales du règlement écrit

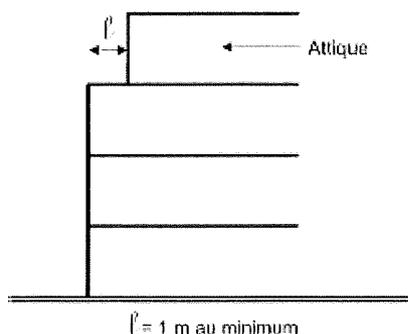
##### Remarque générale :

Les dispositions générales donnent un certain nombre de définitions utiles pour l'application des règles. Certains PLU mettent une étoile \* derrière les mots qui ont fait l'objet d'une définition aux dispositions générales ce qui facilite grandement l'usage d'un tel document.

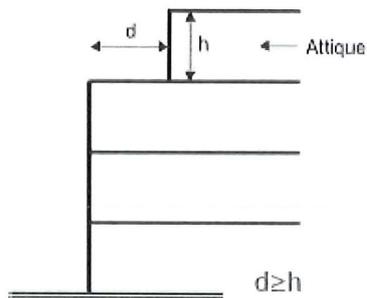
##### P11 - « Attique »

La définition nous paraît incomplète car le « retrait » n'est pas défini. Il est nécessaire de préciser la définition et s'appuyant sur l'exemple suivant :

*« Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 m des façades donnant sur les voies et emprises publiques. L'attique ne constitue pas un élément de façade. »*



*Eventuellement rajouter ceci : Dans le cas d'une construction dont la façade est à une distance inférieure ou égale à 5 m de l'axe de la voie ou de l'emprise publique, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à la hauteur de l'attique.*



#### P12 - « égout de toit »

Cette notion n'est plus utilisée et a été remplacée par la notion de sommet de façade permettant d'éviter les débords de toit trop importants. Par ailleurs, cette notion n'a pas d'utilité dans le règlement puisque qu'elle est uniquement utilisée en zone UL. Il serait préférable de supprimer cette définition et d'harmoniser la zone UL-4 avec le reste du document.

#### P13 - « extension »

La notion d'« extension verticale » nous semble potentiellement poser problème avec la rédaction de la zone UC qui stipule qu'en « zone UCa, les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les extensions des constructions existantes. » Il faudrait spécifier « extension horizontale » ou alors revoir la définition d'extension dans les dispositions générales.

#### P 13 - Rajout d'une définition

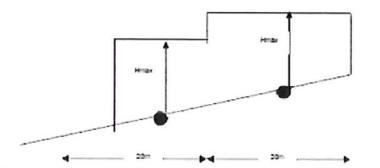
Il nous paraît opportun de définir la notion de lucarne (qui permet entre autre de déroger à l'application de l'article 4 relatif aux hauteurs). Si la proposition suivante est retenue, la référence aux lucarnes aux articles U4 devra être supprimée.

*Par définition, la lucarne est un élément de petite dimension : la largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs fixées par le PLU au sommet de la façade et à l'acrotère.*

#### P 13 - Hauteur maximale

La définition du point de référence inscrite au PLU n'est pas forcément satisfaisante dans le cas de terrain en pente. Nous vous conseillons de reprendre la définition suivante :

*La hauteur maximale d'une construction est fixée à partir d'un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée. Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.*



### P17 - Disposition applicable au bocage

Le guide de protection du bocage fourni par le SMLS constitue un véritable outil d'aide à la décision lors de l'instruction d'une déclaration préalable. Cependant, en le mettant dans le règlement, cela pourrait poser des soucis d'application car la typologie des haies n'apparaît pas au zonage. Nous invitons la commune à se réinterroger sur l'opportunité de le mettre dans le règlement. Il pourrait figurer dans une OAP thématique « bocage » ou dans le rapport de présentation.

### **3- Remarques relatives aux articles 1 et 2 des différentes zones**

D'une manière générale pour toutes les zones, il sera nécessaire revoir la mise en forme des articles 1 et 2 afin de distinguer clairement les destinations et sous destinations interdites et autorisées. Cela peut se faire sous forme de tableau ou en distinguant le paragraphe « destination/sous destinations des constructions » du paragraphe « usages des sols et natures d'activités »

### **4- Remarques générales relatives aux zones urbaines**

#### Article 4 - implantation des constructions

Le règlement stipule que « tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. » Le lit majeur du cours d'eau n'est pas indiqué dans le PLU. Par conséquent, cette règle sera donc inapplicable. La pratique dans le Morbihan est plutôt de protéger les cours d'eau avec une bande de 35m en zone Na, en dehors des zones urbaines.

Par ailleurs, « un recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques ». Cette disposition pourra entraîner des difficultés de construction en zone urbaine.

#### Article 4 - Hauteur

Le règlement indique le nombre de niveau autorisé avec une hauteur maximale à ne pas dépasser. Cette solution peut être intéressante mais, telle qu'elle est rédigée, cette disposition réglementaire pourrait entraîner des difficultés lors de l'instruction, notamment dans le cadre de terrain en pente.

Par conséquent, nous vous conseillons :

- Soit de préciser les dispositions générales en donnant une hauteur maximale par niveau et en détaillant le cas particulier des terrains en pente
- Soit en revenant à une règle plus classique de limitation des hauteurs à différents points de référence de la construction (sommet façade, acrotère, point le plus haut)

Par ailleurs, ne faudrait-il pas rajouter « lucarne » à la liste des ouvrages techniques ?

#### Articles 5 et 6

1- Le nouveau règlement de PLU vise à développer les règles qualitatives. Cependant ces règles doivent pouvoir être applicable ce qui nous paraît difficile pour les dispositions suivantes :

- P 24 : « contribuer à l'insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager. »
- P 24 : « La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. »
- P25 : tout le paragraphe sur les « performances énergétiques et environnementales »

- Idem pour les « surfaces imperméabilisées et éco-aménageable » à moins d'y prescrire des coefficients de biotope, plutôt vertueux et peu contraignant car uniquement déclaratif sur plan de masse.
- P25 : « Tout projet de construction, installation ou aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysagé de qualité adapté à son environnement naturel. La composition des espaces végétalisés doit chercher à : - inscrire le projet dans la continuité du paysage naturel existant,
  - isoler les constructions, installations et aménagements, d'un point de vue acoustique et visuel, des axes de circulation supportant un trafic conséquent et justifiant une marge de recul (repérée aux documents graphiques),
  - développer le maillage de continuités écologiques au sein du tissu urbain en privilégiant la continuité des espaces végétalisés et le recours aux essences locales, »Surtout si deux paragraphes plus loin on autorise un dispositif allant à l'encontre de ce dernier point : « L'usage de plaques pleines d'aspect béton, d'une hauteur maximale de 40 cm, est autorisé en soubassement de clôture uniquement »

2- Certains termes doivent être définis afin de pouvoir être appliqués. Exemple avec :

- P30 : Façade et toiture - *Matériaux et couleurs* : « L'emploi de matériaux d'aspect zinc mat pourra être autorisé de façon partielle en façade. »

3- Une disposition ne nous semble pas légale : seul l'ABF peut interdire l'usage des toitures végétalisées (cf : loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 + Article R111-50 al.1 et 4 du Code de l'urbanisme)

#### Articles 6 - espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Afin de faciliter l'instruction et l'application des règles, les dispositions règlementaires fixées au zonage d'assainissement pluvial devront être reprises dans le règlement écrit.

#### **5- Remarques particulières sur certaines zones**

##### Article UA-5 / Façade et toiture / Toitures

La zone UA correspond à l'urbanisation du centre-bourg historique + 1<sup>ère</sup> couronne du bourg. Ce tissu urbain étant le plus contraint de par la forme de son découpage, la présence de bâti ou des densités (et donc de ce que cela entraîne en terme de préservation de l'intimité ou des apports solaires), il nous semble indispensable d'autoriser les toits plats sur les volumes secondaires afin de pouvoir privilégier des volumétries simples et ménager les différentes contraintes.

De plus, la rédaction « Seules les toitures à pente sont autorisées. En zone UAa, les toitures à double pente doivent respecter un angle entre 40 et 45°. » nous semble trop réductrice. En effet, tel que le PLU est rédigé il n'est pas possible d'autoriser une maison « de capitaine » à 4 pans.

Enfin, comme aux dispositions générales il est défini que « l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (...). » la rédaction « les toitures monopente sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires » nous semble plus opportune que « les toitures monopente sont autorisées en extension du pignon et en façade »

Affiché le 05 juillet 2019

Envoyé en préfecture le 05/07/2019  
Reçu en préfecture le 05/07/2019  
Affiché le  
ID : 056-200067932-20190705-190705\_DEC05-AU

En zone A et N aux articles 2, le règlement prévoit des possibilités d'extension et de création d'annexe pour les logements existants. Les dispositions prévues sont un peu différentes des dispositions actuellement en cours de validation dans la future charte d'agriculture et d'urbanisme. **Il pourrait être opportun de reprendre ces futures dispositions.**

## **2-2 LES OAP :**

### OAP sectorielles

Concernant les OAP sectorielles, nous avons noté des problèmes de cohérences à différents niveaux :

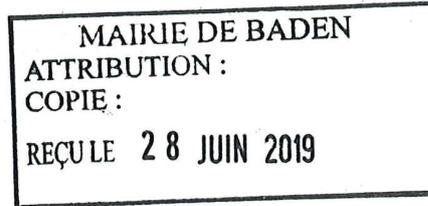
- Incohérence entre les dispositions de l'OAP et les règles inscrites au règlement écrit notamment concernant les hauteurs (exemple de l'OAP du secteur de Toulbroch qui demande du R+2 alors qu'au règlement, le gabarit maximal autorisé est de R+1+c/a)
- Incohérence entre la partie écrite et la partie graphique des OAP (exemple de l'OAP Carado avec un accès qui semble obligatoire sur le plan alors que dans le tableau ce n'est qu'une possibilité)
- Incohérence interne entre la densité affichée et le type de bâti attendu (exemple du secteur Lann Vihan où la densité est de 45 log/ha mais le type de bâti autorisé est R+c et R+1+c sachant qu'au règlement écrit, on laisse la possibilité d'avoir du R+2+c).

Par conséquent, elles devront être ajustées en conséquence et simplifiées, notamment en supprimant la partie « organisation du bâti » sauf à ce qu'un réel parti pris d'aménagement ait été acté.

Enfin, les OAP ne précisent pas si l'urbanisation se fera par une seule et même opération d'aménagement d'ensemble. Cela pourrait être intéressant afin d'éviter l'urbanisation « au coup par coup » qui limite la cohérence urbaine des nouveaux quartiers. Cependant, sur les secteurs où le foncier est plus complexe, cela n'empêche pas de prévoir des tranches opérationnelles pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle. D'ailleurs, certaines OAP prévoient des tranches opérationnelles sans que cela ne semble lié à une problématique foncière. Il nous semble que cette question de mise en œuvre opérationnelle mériterait d'être à nouveau considérée.







O: CWJ  
C: VLR  
AB  
EB

-XX-

## SEANCE DU BUREAU DU 01 février 2019

### *Aménagement - urbanisme*

#### **Avis sur le projet de PLU de la commune de Baden**

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la commune de Baden nous a transmis pour avis son projet de PLU « arrêté » lors du conseil municipal du 05 novembre 2018. Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 janvier 2017, le Bureau a reçu délégation pour émettre cet avis.

Après analyse, il apparaît que le projet proposé intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires traduites notamment dans le Schéma de Cohérence Territoriale, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacement Urbain.

Néanmoins, nous tenons à rappeler :

- Que le dispositif réglementaire concernant les logements sociaux devra être précisé (définition et modulation par secteur) afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle ;
- Que les dispositions réglementaires relatives aux commerces pourraient être complétées et que le règlement de la zone Uia devra être revu afin de s'assurer que les activités commerciales soient interdites.

Par ailleurs, quelques remarques techniques et recommandations sont proposées afin de faciliter et sécuriser l'application du PLU (règlement écrit et OAP) notamment lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Par conséquent, il vous est proposé de :

- D'émettre un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de Baden ;
- De transmettre les remarques détaillées présentées en annexe ;
- D'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Jean-Charles Bougerie  
Commissaire enquêteur





## ANNEXE A LA DECISION DU BUREAU DU 05 juillet 2019

### Avis de Golfe du Morbihan-Vannes agglomération relatif au projet de PLU de Baden

En tant que Personne Publique Associée, Golfe du Morbihan-Vannes agglomération doit émettre un avis sur le projet de PLU de la commune de Baden reçu le 06 mai 2019 et qui a été arrêté par une délibération du conseil municipal le 29 avril 2019. Cet avis s'appuie sur l'analyse de la compatibilité des orientations du PLU avec les documents communautaires de planification actuellement en vigueur (SCOT, PLH, PDU,...) et les politiques relevant de la compétence de l'agglomération.

#### 1 - ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LES POLITIQUES COMMUNAUTAIRES

La compatibilité du PLU avec l'ensemble des documents communautaires est analysée de manière conjointe avec le SCOT. Les points saillants de nos remarques/propositions sont détaillés ci-dessous.

##### 1-1 LOGEMENT

Concernant le nombre de logements, le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 360 logements sur 10 ans. Cet objectif correspond aux objectifs inscrits dans les documents de planification en vigueur (35 logements par an).

##### Concernant le type de logements

En lien avec le PLH, l'objectif 1.3.2 du DOO vise à assurer l'équilibre social et générationnel sur le long terme. Il y est demandé de diversifier la typologie de logements et de développer l'offre sociale.

Le PADD de Baden s'inscrit bien dans cette orientation en se fixant comme objectif de « proposer un parc de logement permettant un parcours résidentiel complet ». Cet objectif a été traduit de la manière suivante dans le PLU » :

- Application de densités de logements attendues (différenciées selon les secteurs) dans les OAP sectorielles. Les futurs programmes devront mixer différents types de logements pour respecter cette densité. Cette diversité dans l'offre en logements doit permettre de répondre aux besoins de tous les segments de la population, de tous les types de ménages.
- Inscription dans les OAP sectorielles d'un nombre de « logements aidés » à réaliser correspondant à 25% du programme de construction envisagé.

Cette dernière disposition permet de répondre aux objectifs inscrits dans le PLH mais la rédaction telle qu'elle est prévue au PLU pourrait entraîner quelques difficultés d'application lors de la phase opérationnelle. En effet, le PLU ne définit pas ce qu'est un logement aidé. Est-ce que cela correspond à du logement abordable, à du logement social ? La commune de Baden étant concernée par les dispositions de la loi SRU, il conviendra alors d'utiliser le terme de « logement locatif social » afin que les logements produits correspondent bien à du logement locatif social. Cela n'empêche pas la commune d'imposer en parallèle une part de logement abordable dans les futures opérations afin de favoriser l'installation de ménages plus modestes sur la commune et de renforcer la mixité sociale sur son territoire.

Par ailleurs, un certain nombre de secteurs soumis à OAP n'entraîneront qu'un programme de construction restreint du fait de leur petite superficie. Par conséquent, le nombre de logements sociaux à réaliser est faible (2 ou 3) et il pourrait être difficile de trouver des bailleurs pour réaliser

ces opérations. Par conséquent, il peut être nécessaire de se réinterroger sur l'application de ce pourcentage en le modulant selon la superficie du secteur.

⇒ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations communautaires en matière de logements. Le PLU met en place des outils dans les OAP afin de répondre aux besoins de logements sociaux. Cependant, ces outils devront être précisés (définition et modulation par secteur) afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle.

#### 1-2 URBANISME DURABLE ET CONSOMMATION FONCIERE

##### Capacité d'accueil dans l'enveloppe

L'objectif 1.4.1 du DOO vise à intensifier les capacités d'accueil de logements dans l'enveloppe urbaine pour renforcer les centralités. Le SCOT fixe donc des objectifs de production de logements dans l'enveloppe urbaine. Pour le pôle Ouest de l'agglomération, cet objectif est de 40% de nouveaux logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine, objectif à adapter par les communes en fonction de leur capacité foncière effectivement mobilisable.

La commune a réalisé une étude de son potentiel foncier afin d'estimer le nombre de logements réalisables dans l'enveloppe urbaine existante et n'entraînant pas de consommation foncière. Ainsi il a été estimé que 209 logements étaient réalisables dans les enveloppes urbaines déjà constituées.

Ce sont donc 58% de logements prévus au PLU qui peuvent être réalisés au sein des enveloppes urbaines n'entraînant pas de consommation foncière en extension. L'objectif fixé au SCOT est largement atteint.

##### Extension et consommation foncière

##### Concernant l'habitat

Sachant qu'environ 209 logements sont potentiellement réalisables en densification, 150 logements seront à réaliser en extension. La commune a prévu trois secteurs afin de construire ces nouveaux logements :

- Une zone 1AU au Nord-Ouest sur le secteur du Govello de 2.8ha sur laquelle une densité de 25log/ha est prévue ;
- Une zone 1AU au Sud du bourg de 2.7ha environ sur laquelle une densité de 25log/ha est prévue
- Une partie de la zone 2AU à l'entrée du bourg pourra également être réservée pour de l'habitat (environ 5000m<sup>2</sup>).

En ce qui concerne les densités, celles affichées au PLU (25 log/ha) correspondent aux densités inscrites au SCOT en vigueur. Sur ce point le PLU est tout à fait compatible avec le SCOT d'autant plus que les superficies sont bien calibrées sur les besoins prévus au PLU.

##### Concernant les équipements

Dans la continuité du complexe sportif existant dédié au tennis, la commune prévoit une zone en extension afin de délocaliser le parc sportif actuellement situé sur le secteur de Toulbroch (terrains de foot). Cette zone 2AU à l'entrée du bourg représente une superficie de 4.5 ha. L'actuel site occupé par les terrains de football permettra de réaliser une nouvelle opération d'habitat avec de nouveaux espaces publics.



Par conséquent, les consommations foncières en extension prévues, que ce soit pour l'habitat ou pour les équipements, sont cohérentes avec le projet de développement du PLU. Elles sont également compatibles avec les surfaces en extensions inscrites au SCOT pour le pôle Ouest (60ha) et ne compromettent pas le développement des communes du pôle ouest (Ploeren, Plougoumelen, Le Bono, Larmor Baden et l'île aux Moines).

#### Urbanisme de projet et orientations d'aménagement et de programmation

Les zones d'extension ainsi que les secteurs les plus importants où un potentiel foncier a été identifié font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP sectorielles imposent des densités variables afin de s'adapter au contexte environnemental. Ces densités s'échelonnent de 15 à 45 logements/ha.

Par ailleurs, ces OAP donnent des prescriptions sur les dessertes, les cheminements doux à créer et les espaces verts à réaliser. Toutes ces conditions d'aménagement contribuent à améliorer la qualité des futurs aménagements. Cependant nous invitons la commune à prendre en compte les remarques détaillées dans le chapitre 2 car sur la forme, ces OAP présentent quelques incohérences qui risquent de poser des difficultés d'application lors de la phase opérationnelle.

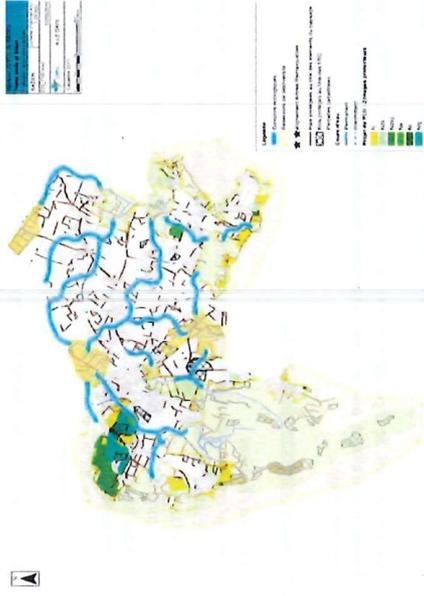
Enfin, le PLU intègre l'OAP thématique « qualité urbaine » proposée par les services de l'agglomération. Cette OAP vise à renforcer la qualité future des opérations d'aménagement. Cette OAP s'applique à toute opération à partir de 5 logements.

➔ **Par conséquent, sur ces différents points, le PLU est tout à fait compatible avec les orientations des SCOT en vigueur. Les objectifs de densité et d'intensification sont très bien traduits dans le PLU et les surfaces dédiées au développement en extension sont bien calibrées par rapport aux besoins définis dans le projet de développement du PLU.**

### **1-3 GESTION DURABLE DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation 2.1 du DOO vise à conforter les échanges écologiques littoral/arrière-pays et leur diffusion dans les espaces urbains afin de créer les conditions nécessaires pour une qualité de vie verte et bleue (TVB) identifiés au SCOT. Ces éléments bénéficient d'une protection adaptée.

Par les différents zonages et prescriptions qui s'appliquent, le PLU assure le maintien des caractéristiques naturelles des réservoirs majeurs : application d'un zonage Nds sur les espaces remarquables du littoral ou des zonages N si les milieux naturels ne répondent pas aux critères de définition des espaces remarquables du littoral.



La trame bocagère est préservée au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Toutes les haies recensées lors de l'inventaire, réalisé dans le cadre de la révision du PLU par l'ancien Syndicat Mixte du Loch et du Sal, sont protégées. De même, les bois font l'objet d'une protection en Espace Boisé Classé ainsi qu'au titre du L151-19.

Concernant la trame bleue, l'inventaire des zones humides et des cours d'eau du territoire a été réalisé et a validé en 2012. Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire complémentaire en 2017. Ces inventaires permettent de mettre en œuvre les outils de préservation adéquats :

- les cours d'eau figurent sur les planches graphiques du règlement du PLU révisé et un recul des constructions de 10m est exigé au règlement écrit ;
- Les zones humides inventoriées sont préservées par une trame inconstructible.

L'orientation 2.2 du DOO vise à valoriser les patrimoines et les spécificités des espaces maritimes et continentaux.

S'agissant de l'objectif 2.2.1 sur la préservation du littoral, le SCOT a identifié les espaces remarquables du littoral présumés ainsi que les espaces proches du rivage présumés. Le PLU a repris ces espaces en les délimitant à son échelle.

Par ailleurs, le PLU a identifié 10 villages et agglomérations sur son territoire, qui constituent chacun un espace urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions : le bourg,

Toulbroch, Prot-Blanc, Bois Bourgerel, Kervenir, Lomiquel, Kervadfail, Mériafeac, La Croix/Trévrass et Le Guern.

Exceptés La Croix/Trévrass et Le Guern, ces secteurs sont tous identifiés comme village et agglomération sur la carte d'application de la loi littoral à l'actuel SCOT. Cependant, le SCOT n'exclut pas que puissent exister, en dehors des agglomérations et des villages identifiés à l'échelle du SCOT, d'autres ensembles déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. De plus, le SCOT prévoit que les communes puissent les repérer si cela leur semble pertinent, conformément à la jurisprudence « PortoVecchio ». Le PLU en identifiant Le Guern et La Croix/Trévrass comme des villages caractérisés par un nombre et une densité significatif de constructions s'inscrit dans cet objectif. Cette caractérisation s'inscrit également dans les orientations du futur SCOT qui a identifié ces 10 secteurs comme des villages et agglomérations.

Enfin, suite à l'entrée en vigueur de la loi Elan, la commune a également délimité 7 secteurs correspondant à des secteurs déjà urbanisés. Ces 7 SDU correspondent aux caractéristiques définies dans le futur SCOT qui les a identifiés : Le Béllano, Kerbouleven, Keryonvarch, La Landé Trévrass, Mané Kercadio, Mané Ormand et Tréver.

S'agissant de la mise en valeur du patrimoine et des paysages, le PLU prévoit les règles nécessaires à la mise en œuvre d'un aménagement révelant et facilitant l'accès au paysages et patrimoine :

- Préservation du patrimoine et des paysages naturel par des zonages adaptés et notamment les zones Na, des prescriptions diverses (EBC, éléments du paysage à préserver, zones humides, etc.).
- Préservation du petit patrimoine au titre des éléments du paysage à préserver.
- Préservation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial en leur donnant la possibilité de changer de destination.

L'orientation 2.3 du DOO vise à organiser une gestion des ressources et pollutions contribuant au renouvellement de la capacité d'accueil du territoire sur le long terme.

Un des objectifs est de poursuivre l'amélioration de la qualité de la ressource en eau afin de pérenniser les différents usages. La commune a bien lancé la révision de ses zonages d'assainissement en parallèle de la révision du PLU. Les procédures étant menées en parallèle, les dispositions réglementaires relatives au zonage d'assainissement pluvial ne figurent pas dans le règlement écrit du PLU. Il faudra bien s'assurer au moment de l'approbation de la transcription de ces règles dans le règlement écrit et/ou les OAP.

⇒ Le PLU de Baden est compatible avec les orientations et les différents objectifs du SCOT concernant la gestion durable des ressources environnementales. S'agissant des ressources en eau, la commune est invitée à compléter son règlement écrit en y intégrant les règles du zonage d'assainissement pluvial.

## 1-4 MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE ECONOMIQUE

Concernant les activités agricoles

Le SCOT vise à préserver et à développer les activités primaires. Le PLU s'inscrit dans cette démarche car il protège les espaces agricoles par des zonages adaptés (Aa et Ab) selon leur localisation par rapport aux espaces proches du rivage. La délimitation de ces espaces agricoles s'est appuyée sur le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture en 2016.

Concernant l'aquaculture, il existe de nombreux sites aquacoles sur le territoire de Baden. Un diagnostic a été réalisé par le CRC Bretagne Sud en 2016. Ces sites bénéficient d'un zonage adapté au PLU avec deux types de zones :

- les zones Ac qui sont réservées exclusivement aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux exploitations aquacoles nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
- les zones Ao qui sont également dédiées aux besoins des exploitations aquacoles. Elles se situent sur le domaine public maritime

⇒ Le PLU de Baden est compatible avec les orientations du SCOT en la matière

Concernant les activités économiques et le volet commercial

L'objet de la stratégie commerciale inscrite au SCOT est d'élever le niveau et l'accessibilité des services aux habitants grâce à un maillage commercial structuré autour de centralités urbaines aux rôles complémentaires que définit et hiérarchise le DOO dans son orientation 3.4.

Le PLU s'inscrit pour partie dans cet objectif en protégeant le linéaire commercial existant dans le centre bourg historique au règlement graphique et en n'imposant des places de stationnement que pour les commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de vente. Cependant nous attirons l'attention de la commune sur le fait qu'aucun dispositif réglementaire complémentaire n'a été mis en place dans le PLU pour éviter l'installation des commerces en entrée de bourg autour du supermarché existant ce qui pourrait venir fragiliser les commerces en centre bourg.

Le règlement du PLU de Baden prévoit une zone Uia sur les parcs d'activités communautaires existants de Toulbroch et Nautiparc. L'extension de Nautiparc prévue au SCOT a bien été inscrite au règlement avec une zone 1AUJ de 5 ha sur laquelle il est prévu une OAP. En zone Uia, le règlement écrit autorise l'implantation de commerces s'ils sont liés à une activité artisanale et industrielle. Cette disposition risque d'encourager l'installation de commerces dans ces zones d'activités situées le long d'un axe de flux important (la RD 101), alors même que ce n'est pas la vocation de ces parcs d'activités bien qu'il y ait pu avoir l'installation de commerces par le passé.

⇒ Par conséquent il est demandé à la commune de revoir la rédaction du règlement, en s'appuyant sur les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme, afin d'interdire clairement la sous destination « artisanat et commerces de détail \* » en zone Uia. Cependant, dans la pratique, les espaces de présentation de produits et savoir-faire adossés à un atelier pourront être tolérés.

## Concernant le volet tourisme

Le PLU révisé comporte différents outils et dispositions réglementaires permettant de traduire l'objectif 3.6 du SCOT « organiser la diffusion d'un tourisme durable qui étend la destination 'Golfe du Morbihan » :

- définition d'un zonage spécifique pour le développement du Golfe de Baden (Nig et Ndsq) permettant le maintien et le confortement des activités présentes sur site ;
- développement des liaisons douces vers le littoral et de chemin de randonnée par l'identification d'emplacements réservés ;
- mise en place de zones Uip (activités nautiques et maritimes existantes) et d'une NI afin de pouvoir réaliser le projet de base nautique de Toulindac ;
- maintien de zonage adapté pour le maintien et confortement des hébergements de plein-air ;
- création d'un sous secteur Al permettant au château de Kergonano de maintenir et conforter son activité de centre de vacances ;
- mise en place d'emplacements réservés pour créer des aires naturelles de stationnement

⇒ Par conséquent, le PLU de la commune a mis en place des outils en cohérence avec les politiques communales en matière de développement touristique, à savoir le maintien et le confortement des équipements et structures d'hébergements marchands existants. Le PLU permet également la réalisation de la base nautique de Toulindac.

## II – REMARQUES SUR LA FORME

Les remarques ci-dessous vise à faciliter l'application du PLU en phase opérationnelle et notamment lors de l'instruction des actes ADS.

### 2-1 LE REGLEMENT :

#### 1- Remarques relatives au règlement graphique

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 initié validé par le conseil municipal. Des justifications pourraient 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.

#### 2- Remarques relatives aux dispositions générales du règlement écrit

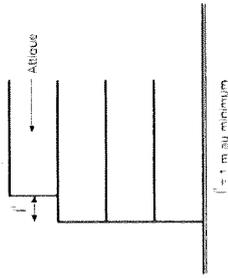
##### Remarque générale :

Les dispositions générales donnent un certain nombre de définitions utiles pour l'application des règles. Certains PLU mettent une étoile \* derrière les mots qui ont fait l'objet d'une définition aux dispositions générales ce qui facilite grandement l'usage d'un tel document.

##### P11 - « Attique »

La définition nous paraît incomplète car le « retrait » n'est pas défini. Il est nécessaire de préciser la définition et s'appuyant sur l'exemple suivant :

« Est considérée comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 m des façades donnant sur les voies et emprises publiques. L'attique ne constitue pas un élément de façade. »



Eventuellement rajouter ceci : Dans le cas d'une construction dont la façade est à une distance inférieure ou égale à 5 m de l'axe de la voie ou de l'emprise publique, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à la hauteur de l'attique.

P17 - Disposition applicable au bocage

Le guide de protection du bocage fourni par le SMLS constitue un véritable outil d'aide à la décision lors de l'instruction d'une déclaration préalable. Cependant, en le mettant dans le règlement, cela pourrait poser des soucis d'application car la typologie des haies n'apparaît pas au zonage. Nous invitons la commune à se réinterroger sur l'opportunité de le mettre dans le règlement. Il pourrait figurer dans une OAP thématique « bocage » ou dans le rapport de présentation.

3- Remarques relatives aux articles 1 et 2 des différentes zones

D'une manière générale pour toutes les zones, il sera nécessaire revoir la mise en forme des articles 1 et 2 afin de distinguer clairement les destinations et sous destinations interdites et autorisées. Cela peut se faire sous forme de tableau ou en distinguant le paragraphe « destination/sous destinations des constructions» du paragraphe « usages des sols et natures d'activités »

4- Remarques générales relatives aux zones urbaines

Article 4 - Implantation des constructions

Le règlement stipule que « tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. » Le lit majeur du cours d'eau n'est pas indiqué dans le PLU. Par conséquent, cette règle sera donc inapplicable. La pratique dans le Morbihan est plutôt de protéger les cours d'eau avec une bande de 35m en zone Na, en dehors des zones urbaines.

Par ailleurs, « un recul de 10 mètres est également exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques ». Cette disposition pourra entraîner des difficultés de construction en zone urbaine.

Article 4 - Hauteur

Le règlement indique le nombre de niveau autorisé avec une hauteur maximale à ne pas dépasser. Cette solution peut être intéressante mais, telle qu'elle est rédigée, cette disposition réglementaire pourrait entraîner des difficultés lors de l'instruction, notamment dans le cadre de terrain en pente.

Par conséquent, nous vous conseillons :

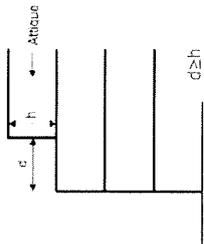
- Soit de préciser les dispositions générales en donnant une hauteur maximale par niveau et en détaillant le cas particulier des terrains en pente
- Soit en revenant à une règle plus classique de limitation des hauteurs à différents points de référence de la construction (sommets façade, acrotère, point le plus haut)

Par ailleurs, ne faudrait-il pas rajouter « lucarne » à la liste des ouvrages techniques ?

Articles 5 et 6

1- Le nouveau règlement de PLU vise à développer les règles qualitatives. Cependant ces règles doivent pouvoir être applicable ce qui nous paraît difficile pour les dispositions suivantes :

- P 24 : « contribuer à l'insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager. »
- P 24 : « La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. »
- P25 : tout le paragraphe sur les « performances énergétiques et environnementales »



P12 - « égout de toit »

Cette notion n'est plus utilisée et a été remplacée par la notion de sommet de façade permettant d'éviter les débords de toit trop importants. Par ailleurs, cette notion n'a pas d'utilité dans le règlement puisque qu'elle est uniquement utilisée en zone UL. Il serait préférable de supprimer cette définition et d'harmoniser la zone UL-4 avec le reste du document.

P13 - « extension »

La notion d'« extension verticale » nous semble potentiellement poser problème avec la rédaction de la zone UC qui stipule qu'en « zone UCa, les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les extensions des constructions existantes. » Il faudrait spécifier « extension horizontale » ou alors revoir la définition d'extension dans les dispositions générales.

P13 - Rajout d'une définition

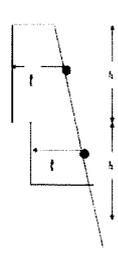
Il nous paraît opportun de définir la notion de lucarne (qui permet entre autre de déroger à l'application de l'article 4 relatif aux hauteurs). Si la proposition suivante est retenue, la référence aux lucarnes aux articles U4 devra être supprimée.

*Par définition, la lucarne est un élément de petite dimension : la largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs fixées par le PLU au sommet de la façade et à l'acrotère.*

P13 - Hauteur maximale

La définition du point de référence inscrite au PLU n'est pas forcément satisfaisante dans le cas de terrain en pente. Nous vous conseillons de reprendre la définition suivante :

*La hauteur maximale d'une construction est fixée à partir d'un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée. Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.*



En zone A et N aux articles 2, le règlement prévoit des possibilités d'extension et de création d'annexe pour les logements existants. Les dispositions prévues sont un peu différentes des dispositions actuellement en cours de validation dans la future charte d'agriculture et d'urbanisme. Il pourrait être opportun de reprendre ces futures dispositions.

## 2-2 LES OAP :

### OAP sectorielles

- Concernant les OAP sectorielles, nous avons noté des problèmes de cohérences à différents niveaux :
- Incohérence entre les dispositions de l'OAP et les règles inscrites au règlement écrit notamment concernant les hauteurs (exemple de l'OAP du secteur de Toulbroch qui demande du R+2 alors qu'au règlement, le gabarit maximal autorisé est de R+1+c/a)
  - Incohérence entre la partie écrite et la partie graphique des OAP (exemple de l'OAP Carado avec un accès qui semble obligatoire sur le plan alors que dans le tableau ce n'est qu'une possibilité)
  - Incohérence interne entre la densité affichée et le type de bâti attendu (exemple du secteur Lann Vihan où la densité est de 45 log/ha mais le type de bâti autorisé est R+c et R+1+c sachant qu'au règlement écrit, on laisse la possibilité d'avoir du R+2+c).

Par conséquent, elles devront être ajustées en conséquence et simplifiées, notamment en supprimant la partie « organisation du bâti » sauf à ce qu'un réel parti pris d'aménagement ait été acté.

Enfin, les OAP ne précisent pas si l'urbanisation se fera par une seule et même opération d'aménagement d'ensemble. Cela pourrait être intéressant afin d'éviter l'urbanisation « au coup par coup » qui limite la cohérence urbaine des nouveaux quartiers. Cependant, sur les secteurs où le foncier est plus complexe, cela n'empêche pas de prévoir des tranches opérationnelles pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle. D'ailleurs, certaines OAP prévoient des tranches opérationnelles sans que cela ne semble lié à une problématique foncière. Il nous semble que cette question de mise en œuvre opérationnelle mériterait d'être à nouveau considérée.

- Idem pour les « surfaces imperméabilisées et éco-aménageables » à moins d'y prescrire des coefficients de biotope, plutôt vertueux et peu contraignant car uniquement déclaratif sur plan de masse.

- P25 : « Tout projet de construction, installation ou aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysagé de qualité adapté à son environnement naturel. La composition des espaces végétalisés doit chercher à : - inscrire le projet dans la continuité du paysage naturel existant,

- isoler les constructions, installations et aménagements, d'un point de vue acoustique et visuel, des axes de circulation supportant un trafic conséquent et justifiant une marge de recul (repérée aux documents graphiques),

- développer le maillage de continuités écologiques au sein du tissu urbain en privilégiant la continuité des espaces végétalisés et le recours aux essences locales, »

Surtout si deux paragraphes plus loin on autorise un dispositif allant à l'encontre de ce dernier point : « L'usage de plaques pleines d'aspect béton, d'une hauteur maximale de 40 cm, est autorisé en soubassement de clôture uniquement »

2- Certains termes doivent être définis afin de pouvoir être appliqués. Exemple avec :

- P30 : Façade et toiture - Matériaux et couleurs : « L'emploi de matériaux d'aspect zinc mat pourra être autorisé de façon partielle en façade. »

3- Une disposition ne nous semble pas légale : seul l'ABF peut interdire l'usage des toitures végétalisées (cf : loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 + Article R111-50 al.1 et 4 du Code de l'urbanisme)

### Articles 6 - espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Afin de faciliter l'instruction et l'application des règles, les dispositions réglementaires fixées au zonage d'assainissement pluvial devront être reprises dans le règlement écrit.

### 5- Remarques particulières sur certaines zones

#### Article UA-5 / Façade et toiture / Toitures

La zone UA correspond à l'urbanisation du centre-bourg historique + 1<sup>er</sup> couronne du bourg. Ce tissu urbain étant le plus contraint de par la forme de son découpage, la présence de bâti ou des densités (et donc de ce que cela entraîne en terme de préservation de l'intimité ou des apports solaires), il nous semble indispensable d'autoriser les toits plats sur les volumes secondaires afin de pouvoir privilégier des volumétries simples et ménager les différentes contraintes.

De plus, la rédaction « Seules les toitures à pente sont autorisées. En zone UAA, les toitures à double pente doivent respecter un angle entre 40 et 45° » nous semble trop réductrice. En effet, tel que le PLU est rédigé il n'est pas possible d'autoriser une maison « de capitaine » à 4 pans.

Enfin, comme aux dispositions générales il est défini que « l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (...) », la rédaction « les toitures monopente sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires » nous semble plus opportune que « les toitures monopente sont autorisées en extension du pignon et en façade »

Jean-Charles Bougonie  
Commissaire enquêteur