



Département du Morbihan

GOLFE du MORBIHAN
VANNES AGGLOMERATION

Commune de BADEN

Révisions

Plan Local d'Urbanisme

Zonage Assainissement des eaux usées

Zonage Assainissement des eaux pluviales



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Rapport d'enquête

Arrêté municipal : 15 juillet 2019
Période d'enquête : 21 août 2019 au 20 septembre 2019
Référence TA : E19000105/35
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

SOMMAIRE DU RAPPORT

Index des abréviations	4
<u>Titre A : INTRODUCTION</u>	
A1 Localisation du projet	5
A2 Objet de l'enquête	6
A3 Maîtrise d'ouvrage	6
A4 Organisateur de l'enquête	7
A5 Maîtrise d'œuvre	7
<u>Titre B : PROJET</u>	
B1 Composition du dossier d'enquête	8
B2 Synthèse du projet	12
<u>Titre C : CONCERTATION</u>	
C1 Concertation	14
<u>Titre D : AVIS</u>	
D Avis des Personnes Consultées et des Personnes Publiques Associées	15
<u>Titre E : DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	
E1 Désignation du commissaire enquêteur	16
E2 Arrêté prescrivant l'enquête	16
E3 Publicité de l'enquête	16
E4 Mise à disposition du dossier d'enquête	17
E5 Dépôt des observations par le public	17
E6 Réunion publique d'information et d'échange	17
E7 Synthèse des observations	17
E8 Remise du rapport et de l'avis	17
E9 Chronologie générale	18
<u>Titre F : OBSERVATIONS</u>	
F1 Participation du public	20
F2 Références des observations du public	21
F3 Classement thématique des observations	26
F4 Analyse des observations du public	27
<u>A - OBJET : REVISION DU PLU</u>	
Thème 0 <u>Observations générales</u> (Préambule, introduction)	27
Thème 1 <u>Rapport de présentation</u>	29
Partie I : Diagnostic socio-économique	29
Partie II : Diagnostic fonctionnel et urbain	33
1 - Histoire et patrimoine local,	33
2 - Structure du bâti	33
3 - Diagnostic loi Littoral	37
Identification des agglomérations	38
Identification des Villages	41
Identification des Secteurs Déjà Urbanisés	43
Espaces remarquables	46
Espaces proches du rivage	48
Identification de la bande des 100m	50
Identification des coupures d'urbanisation	51
Capacité d'accueil de la commune	54
Espaces boisés significatifs	54
Partie III : Etat initial de l'environnement	56
Partie IV : Justifications des dispositions du PLU (pour mémoire)	61
Partie V : Evaluation environnementale	61

Thème 2	<u>Projet d'aménagement et de développement durable</u>	65
1	Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie	65
2	Mettre en place les conditions de la valorisation économique et des potentialités	69
3	Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources	72
Thème 3	<u>OAP</u>	75
1	- Objectifs et applications	75
2	- Principes généraux	75
3	- Localisation des secteurs soumis à OAP	78
4	- OAP sectorielles à vocation habitat en densification	78
5	- OAP des secteurs à vocation habitat en extension	85
6	- OAP des secteurs à vocation d'activités économiques et d'équipements	85
Thème 4	<u>Règlement : (plans 5A - 5B - 5C et OAP)</u>	85
4.1	Règlement graphique	85
4.1.1	Périmètre des espaces agglomérés	85
	Agglomérations	85
	Villages	88
	Secteurs déjà urbanisés	93
	Périmètre des zones Ui	97
4.1.2	Extensions de l'urbanisation	98
4.1.3	Zones Agricoles	103
4.1.4	Zones Naturelles	107
4.1.5	Mesures de protection et servitudes	111
	Changements de destination	111
	Emplacements réservés	113
	Espaces boisés classés	117
	Autres mesures	120
4.1.6	Eléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du CU	123
4.1.7	Cadastre	126
4.1.8	Risques naturels et technologiques	126
4.1.9	Servitudes d'utilité publique	128
4.2	Règlement écrit	130
4.2.1	Dispositions générales	130
	Observations relatives à toutes les zones	133
4.2.2	Dispositions applicables aux zones urbanisées et à urbaniser	135
	Dispositions applicables aux zones agricoles	140
	Dispositions applicables aux zones naturelles	145
Thème 5	<u>Annexes (pour mémoire, cf. autres thèmes)</u>	150
Thème 6	<u>Indicateurs de suivi</u>	150

B : REVISION du ZONAGE ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Thème 1	Mise à jour du plan de zonage	151
Thème 2	Evaluation environnementale du zonage assainissement des eaux usées	151
Thème 3	Plan de zonage de l'assainissement des eaux usées	151

C : REVISION du ZONAGE ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Thème 1	Présentation du Zonage Eaux Pluviales	156
Thème 2	Evaluation environnementale du Zonage Eaux Pluviales	156
Thème 3	Plan de l'état de lieux	156
Thème 4	Plan du zonage Eaux Pluviales	156

<u>D : PROCEDURE D'ENQUETE</u>	159
---------------------------------------	-----

<u>E : AUTRES OBSERVATIONS</u>	161
---------------------------------------	-----

ANNEXES du rapport d'enquête

1	Synthèse des observations du public et mémoire en réponse du maître d'ouvrage
2	Synthèse des avis : Personnes Consultées et Personnes Publiques Associées
3	Affichage de l'avis d'enquête
4	Publication de l'avis et du dossier d'enquête sur internet
5	Autres publications
6	Prolongation du délai de remise du rapport et des avis d'enquête

INDEX DES ABREVIATIONS

ADS	Application du Droit des Sols
Ae	Autorité Environnementale
ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
CA	Chambre d'Agriculture
CE	Code de l'Environnement
CD56	Conseil Départemental du Morbihan
CRC	Comité Régional de la Conchyliculture
CU	Code de l'Urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DPU	Droit de Préemption Urbain
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EE	Evaluation Environnementale
ELAN	Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
ENE	Engagement National pour l'Environnement (Loi)
ENS	Espace Naturel Sensible
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPR	Espace Proche du Rivage
ER	Emplacement Réservé
GMVA	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
INPN	Inventaire National du Patrimoine Naturel
LAAAF	Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt
MO	Maître d'Ouvrage
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan Climat-Air-Energie Territorial (ex PCET)
PCET	Plan Climat-Energie Territorial
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PNR	Parc Naturel Régional
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personnes Publiques Associées
PPC	Personnes Publiques Consultées
PREF56	Préfecture du Morbihan
RD	Route Départementale
RP	Rapport de Présentation
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SAU	Surface Agricole Utile
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SCoRAN	Stratégie de Cohérence Régionale pour l'Aménagement Numérique
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (Loire-Bretagne)
SDAHGV	Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
SDTAN	Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique
SDTC	Schéma Directeur des Transports Collectifs
SDU	Secteur Déjà Urbanisé (loi ELAN)
SIAEP	Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable
SMVM	Schéma de Mise en Valeur de la Mer
SPPL	Servitude de Passage des Piétons sur le Littoral
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STEP	Station d'Epuration des eaux usées
SUP	Servitude d'Utilité Publique
S3REnR	Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables
TA	Tribunal Administratif
TVB	Trame Verte et Bleue
ZH	Zone Humide
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

TITRE A : INTRODUCTION

A1 - LOCALISATION DU PROJET

La commune de Baden se situe en Bretagne dans le département du Morbihan à 13 km à l'Ouest de Vannes, chef-lieu du département et à 8 km d'Auray. Son territoire borde le Golfe du Morbihan face à l'île aux Moines à l'Est et est limité à l'Ouest par la rivière d'Auray, la commune est limitrophe du Bono, de Plougoumelen, Ploeren, Arradon et Larmor Baden.

Son linéaire côtier long de 37 km comprend les îles Reno, du Grand Vézé, du Petit Vézé et des Sept Îles. Ce linéaire côtier qui s'étend d'Arradon au Bono, est interrompu au sud par la commune de Larmor-Baden.

Les 4376 habitants (population officielle de 2016) sont accueillis sur 2 352,69 hectares. Le taux de résidences secondaires est de 25%.

Desserte routière

La RD 101 (Vannes-Auray), principal axe routier de la commune, passe au nord de Baden, d'Est en Ouest, entre le parc d'activités de Toulbroche et l'agglomération de Baden.

La route départementale 316 se greffe à cet axe au niveau du giratoire du Moulin de Pomper. Elle dessert Larmor Baden et l'île aux Moines. Les axes secondaires sont implantés en rayon depuis l'agglomération vers les pointes du Blaire, de Locmiquel, de Larmor-Baden et de Port Blanc. Le Nord de la commune est uniquement desservi par des routes communales.

Desserte maritime

L'embarcadere pour l'Île aux Moines se situe sur la commune, à Port Blanc (traversée en 10 minutes). Lors des saisons touristiques, le nombre moyen de visiteurs à la journée varie entre 4 500 et 5 000 avec des pointes estimées entre 8 000 et 9 000 (14 juillet, 15 août). Outre ses fonctions de transport de passagers, Port Blanc est également un port de fret, chargé du ravitaillement de l'Île aux Moines.

Transports en commun

La commune de Baden est desservie par les réseaux de transports en commun :

- Kicéo (Compagnie des transports du pays de Vannes) : Transport scolaire vers Vannes, ligne 21 (Plougoumelen – Vannes) et ligne 23 (Larmor-Baden – Vannes)
- TIM (Transports Interurbains du Morbihan) : Ligne 6 (Baden – Auray).
- Réseau Créabus : réservation de trajet ponctuel

Desserte SNCF : La commune est desservie par les gares de Vannes (TGV et TER) et Auray (TER)

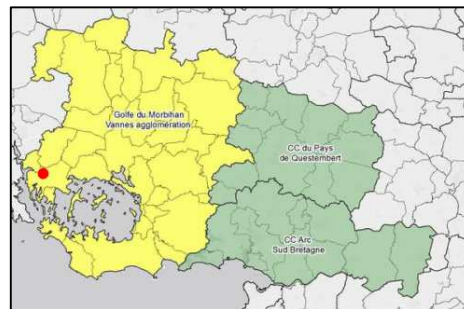
INTERCOMMUNALITE :

Communauté d'agglomération : La commune de Baden appartient à l'intercommunalité « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération » (GMVA), née de la fusion au 01/01/2017 de Vannes agglomération, Loc'h Communauté et la Communauté de communes de la presqu'île de Rhéys.

Ce territoire s'étend sur 34 communes et compte plus de 169 000 hab. Sa position géographique borde le Golfe du Morbihan, sur un linéaire évalué à 144 km de côtes et possède une façade océane limitrophe des communes d'Arzon, Saint-Gildas-de-Rhuys, Sarzeau, Le Tour du Parc et Surzur.



Pays de Vannes : Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) forme le Pays de Vannes avec les intercommunalités de Questembert Communauté et Arc Sud Bretagne



PNR : Baden, est récemment devenue « commune classée » du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan par décret du 21 décembre 2018 (précédemment elle était commune associée).

URBANISME :

SCoT et PLH : GMVA assure depuis sa création au 1^{er} janvier 2017, la compétence du Schéma de Cohérence Territoriale (le SCoT en cours de validité est celui de Vannes Agglo du 15 décembre 2016) et du Programme Local de l'habitat (PLH en cours de validité de Vannes Agglo de décembre 2015).

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Vannes Agglo a été approuvé le 15 décembre 2016 et fixe des orientations de développement du territoire à horizon 2030. Vannes agglo s'est aussi dotée d'un Programme Local de l'Habitat adopté en décembre 2015. Celui-ci définit les objectifs et les moyens pour piloter la politique de l'habitat. Le PLU de Baden devra être compatible avec le PLH de Vannes Agglo.

Un projet de nouveau SCoT a été arrêté par GMVA, il est soumis à enquête publique durant cette même période d'août/septembre 2019.

PLU :

La commune de Baden assure la compétence urbanisme avec l'appui de GMVA pour l'application du droit des sols (instruction des autorisations d'urbanisme).

ZONAGES ASSAINISSEMENT :

Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable (SIAEP) de la région de Vannes-Ouest assure la gestion du réseau des eaux usées (7 rue des artisans - P.A. de Toulbroche, 56870 BADEN).

La Commune de Baden assure la gestion de son réseau d'assainissement des eaux pluviales.

A2 - OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Baden dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 février 2008 et modifié les 20 décembre 2010, 23 avril 2012, 5 novembre 2012, 7 avril 2015, 3 avril 2017 et 3 avril 2018.

Par délibération du 28 septembre 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU pour prendre en compte l'évolution du contexte dans lequel il a été approuvé, les effets des décisions de justice prononcées et l'évolution de la réglementation.

Le 9 octobre 2017 les grandes orientations du PADD ont été débattues au sein du conseil municipal. Le 29 avril 2019 le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Le SIEP (région Vannes-Ouest), ayant la compétence eaux usées, a arrêté le projet de révision du zonage assainissement des eaux usées le 10 octobre 2018 et chargé la commune de Baden d'ouvrir et organiser l'enquête dans le cadre d'une procédure d'enquête publique unique.

La gestion des eaux pluviales est assurée par la commune, elle bénéficie d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales approuvé en 2013. Le zonage « eaux pluviales » issu de ce schéma fait l'objet d'une révision parallèlement à celle du PLU.

C'est à ce stade de la procédure que se situe cette enquête publique unique comprenant ces 3 objets.

A3 - MAÎTRISE D'OUVRAGE

La commune de Baden assure la maîtrise d'ouvrage de son PLU et de son zonage assainissement des eaux pluviales. Le SIAEP de Vannes-Ouest assure la maîtrise d'ouvrage du réseau des eaux usées.

A4 - ORGANISATEUR DE L'ENQUÊTE

L'autorité compétente pour approuver le PLU et le zonage assainissement des eaux pluviales étant la commune de Baden, le maire de la commune a la compétence pour organiser une enquête publique unique (arrêté municipal n° 288/2019 du 15 juillet 2019).

Le SIAEP a confié l'organisation de l'enquête relative à la révision du zonage assainissement des eaux usées au maire de Baden (procédure d'enquête publique unique, art. L123-6 du code de l'environnement).

A5 - MAÎTRISE D'OEUVRE

La commune assure la mise en œuvre administrative de l'enquête. Elle a confié la réalisation des études du PLU et du zonage assainissement des eaux pluviales aux groupements et bureaux d'études spécialisés rappelés ci-dessous.

Le SIAEP de Vannes-Ouest a réalisé les études techniques du zonage assainissement des eaux usées, il s'est entouré du bureau d'étude rappelé ci-dessous.

Pièces	Nature	Auteurs des études
PLAN LOCAL D'URBANISME		
Pièce n°1 RAPPORT DE PRESENTATION	Parties I à V du rapport de présentation	G2C TERRITOIRES
		ALTEREO (identification des paysages)
		ALTHIS - Bureau d'Etudes, Conseil, Ingénierie en environnement, 56400 BRECH (études paysagères).
		BGPA (études paysagères).
	Diagnostic agricole	Chambre d'Agriculture du Morbihan (Agriculture et Territoires)
	Diagnostic de l'activité conchylicole	Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud SIAGM (Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan)
	Consultation de la CDNPS	G2C TERRITOIRES et ALTEREO
	Eléments du Paysage à préserver (L151-23)	
	Changements de destination	
Pièce 2 : OAP		G2C TERRITOIRES et ALTEREO
Pièce 3 : REGLEMENT	Graphique	
	Ecrit	G2C TERRITOIRES et ALTEREO
Pièce 4 : PADD	PADD	G2C TERRITOIRES et ALTEREO
Pièce 5 : ANNEXES	Annexe 0	Commune de BADEN
	Annexes 1 à 8	G2C TERRITOIRES et ALTEREO
ZONAGE ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES		
Pièce n°1	Dossier de présentation	ARTELIA, 8 avenue des Thébaudières, 44815 Saint-Herblain
Pièce n°2	Plan état des lieux	
Pièce n°3	Plan Zonage Eaux Pluviales	
Pièce n°4	Evaluation environnementale	ENVIROSCOP, 8 rue André Martin – 76710 Mondeville
ZONAGE ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES		
Pièce n°1	Mise à jour du zonage Eaux Usées + RNT	ENVIROSCOP 8, rue André Martin – 76710 Mondeville
Pièce n°2	Evaluation environnementale zonage EU + RNT	
Pièce n°3	Plan de zonage des EU	

TITRE B : PROJET

B1- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

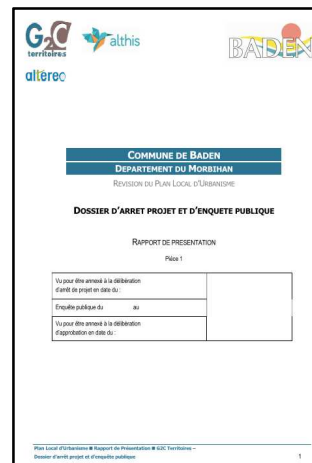
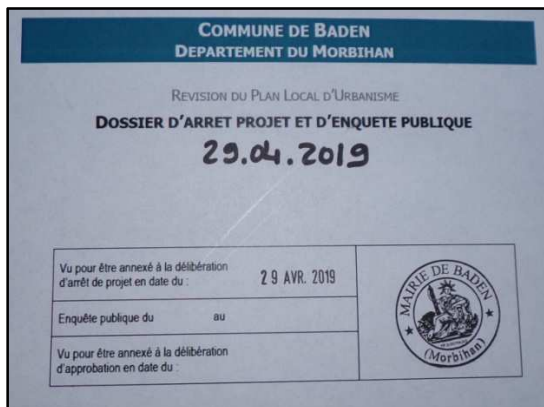
0 - Pièces relatives à l'organisation de l'enquête publique unique

- Arrêté prescrivant et organisant l'enquête publique unique
- Avis d'enquête publique unique
- Copie des avis d'enquête parus dans la presse

Le dossier d'enquête publique unique comprend trois éléments distincts.

1 - Révision du Plan Local d'Urbanisme

La page de couverture comprend l'intitulé : Dossier d'arrêt de projet et d'enquête publique. Chacune des pièces comprend une page de couverture identique.



1. Rapport de présentation

Document de 422 pages assemblées par une reliure plastique, imprimées recto verso au format portrait à l'exception de la page 7 qui n'est pas imprimée et des pages 79 à 85, 88 à 91, 123, 126, 131, 162, 191 à 192, 194, 196, 199, 227 à 233, 247 à 255, 266 à 287, 294, 356 à 357, 379, 383, 395, 407 à 417 et 422 qui sont orientées paysage.

Le rapport de présentation comprend successivement le diagnostic socio-économique (p.11 à 47), le diagnostic fonctionnel et urbain (p.48 à 109), l'état initial de l'environnement (p.110 à 233), la justification des dispositions du PLU (p.234 à 308) et l'évaluation environnementale (p.309 à 422).

Le rapport de présentation comprend 5 annexes :

- Annexe 1 : Diagnostic agricole (26 pages numérotées par nos soins)
- Annexe 2 : Diagnostic conchylicole (19 pages numéros 0 à 17 à partir de la seconde page)
- Annexe 3 : Espaces Boisés Classés (42 pages numérotées 2 à 41 à partir de la troisième page)
- Annexe 4 : Identification des éléments du petit patrimoine à préserver (art L151-19 du CU) (10 pages numérotées 1 à 9 à partir de la seconde page)
- Annexe 5 : Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination (18 p. numérotées par nos soins)

2. Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD)

Ce document comprend 20 pages agrafées, imprimées recto verso au format A4, orientation paysage. La numérotation commence à partir de la page 2. Le sommaire est en page 2. Il comprend une introduction suivie d'une présentation des 3 grands axes du PADD qui se déclinent en objectifs.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Document de 74 pages agrafées, numérotées, imprimées recto verso, format A4, orientées portrait sauf la page 20 (paysage). Les pages 42, 46, 50, 54, 58 et 70 ne sont pas imprimées. Le sommaire est en p. 3 et 4.

Le document présente les dispositions applicables aux OAP (p.5 à 16), les dispositions générales des OAP sectorielles (p. 17 à 19), la localisation des OAP sectorielles (p.20 à 21), les OAP à vocation habitat (p.22 à 65) et les OAP à d'urbanisation future et à vocation équipements et activités (p. 66 à 74).

4. Règlement :

4.1 Règlement graphique

Le règlement graphique comprend trois plans à l'échelle 1/5000^{ème} :

- Plan de zonage (a)
- Plan des prescriptions et information (b)
- Plan Zonage et prescriptions (c)

Chacun de ces plans se présente sous la forme d'un découpage en trois planches géographiques

- Planche Nord-Ouest (a, b, c)
- Planche Sud-Ouest (a, b, c)
- Planche Est (a, b, c)

Soit au total : 9 planches

4.2 Règlement écrit

Il est constitué de 93 pages agrafées, numérotées, imprimées recto verso, au format portrait à l'exception de la page 93 (paysage). La page 19 n'est pas imprimée. Le sommaire se trouve aux pages 3 et 4.

- Les pages 5 à 19 présentent les dispositions générales
- L'annexe 1 (p.92) présente la liste des plantes invasives de Bretagne
- L'annexe 2 (p.93) cartographie au format A4 (paysage) présente les secteurs soumis à l'application des procédures d'archéologie préventive.

5. Annexes :

5.0 Pièces administratives : délibérations du conseil municipal

Document de 11 pages agrafées, imprimées recto verso au format A4, orientées portrait, comprenant :

- La délibération du 28 septembre 2015, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.
- La délibération du 9 octobre 2017, prenant acte de la tenue du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Baden.
- La délibération du 9 juillet 2018, décidant d'appliquer au document d'urbanisme en cours de révision, l'ensemble des articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 1^{er} janvier 2016.
- La délibération du 14 février 2019, décidant de retirer celle du 5 novembre 2018 (arrêt de projet), poursuivre la procédure de révision et de concertation avec le public (loi ELAN).
- La délibération du 29 avril 2019, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU avant de le soumettre aux avis des personnes publiques associées et consultées et de le mettre à disposition du public.

5.1 Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

5.1a Liste des servitudes d'utilité publique

Document de 41 pages agrafées présentant :

- La liste des servitudes aux pages 2 à 4, imprimées recto verso au format A4 (la page
- Des extraits de la réglementation sur les servitudes de type AC1, AC2, AS2, EL9, I4, PT1 et PT2 aux pages 6 à 41 imprimées recto verso au format A4, orientées portrait (la page 5 n'est pas imprimée).

5.1b Plan des servitudes d'utilité publique

Plan au format A3 (plié A4) orienté paysage localisant les servitudes d'utilité publique.

5.2 Notice sanitaire

5.2a Notice sanitaire

Document de 6 pages agrafées, imprimées recto verso, orientées portrait (eau potable, défense incendie, assainissement, gestion des déchets, desserte numérique).

5.2b Plan du réseau d'eau potable

Document de 2 pages, agrafées, imprimées au recto dont une page au format A3, orientée paysage (plan du réseau d'eau potable)

5.2c Zonage en révision des eaux usées

Document de 2 pages, agrafées, imprimées au recto dont une page au format A3, orientée paysage (plan du réseau des eaux usées et localisation STEP de Bourgerel)

5.2d Eaux pluviales

Document de 5 pages, agrafées, imprimées au recto dont quatre pages au format A3, orientées paysage (plan général des réseaux d'eau pluviale : Bourg, Locmiquel, Toulbroche et Port-Blanc).

5.3 Droit de préemption urbain (DPU)

Document de 1 page, imprimée recto verso au format A4, orientée portrait (institution du DPU sur les zones U et AU après approbation du PLU).

5.4 Prescription d'isolement acoustique

Document de 4 pages, imprimées recto verso au format A4, orientées portrait sauf la page 4 (format A3, plié en A4, imprimée au recto, orientée paysage) comprenant une copie de l'arrêté préfectoral et plan des voies bénéficiant d'un classement sonore des infrastructures de transport routier.

5.5 Arrêté « zones à risque d'exposition au plomb »

Document de 3 pages, imprimées recto verso au format A4, orientées portrait, comprenant une copie de l'arrêté préfectoral délimitant les zones à risque d'exposition au plomb sur le département du Morbihan.

5.6 Liste et plan des emplacements réservés

Document de 3 pages, imprimées recto verso au format A4, orientées portrait sauf la page 3 (format A3, plié en A4, imprimée au recto, orientée paysage) présentant la liste des 35 ER et leur localisation.

5.7 Sites archéologiques

Document de 8 pages, imprimées recto verso au format A4, orientées paysage. Tableau (p. 2 à 7) énumérant les 22 sites protégés au titre de l'archéologie préventive (nature de la zone, parcelles, et identification), plan au format A4 (p. 8) localisant les 22 sites.

5.8 Submersions marine : Circulaire Xynthia

Document de 40 pages, imprimées recto verso au format A4, orientées portrait (p.1 à 12) et paysage (p.13 à 40) présentant la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 accompagnée de 28 cartes (14 de l'aléa centennal + 20 centimètres et 14 cartes de l'aléa centennal + 60 cm).

2 - Révision du zonage assainissement des eaux usées

1. Mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées

Document de 72 pages numérotées, assemblées par une spirale plastique, imprimées recto verso, format A4, orientées portrait à l'exception de la page 18 (paysage).

Annexes

A1 Détail des coûts

Document de 15 pages, imprimées recto verso au format A4, orientées portrait : tableau des coûts par secteur, comprenant les travaux à réaliser et le coût de l'entretien lié à ces nouveaux raccordements :

A2 Extrait du registre des délibérations n°1049 du comité syndical du SEP de Vannes-Ouest

Document de 2 pages, imprimées recto verso au format A4, orientées portrait : Délibération arrêtant le projet de zonage assainissement de la commune de Baden et chargeant la commune de Baden d'ouvrir et organiser l'enquête publique.

A3 Plan de zonage

Plan au format A3 (plié A4), imprimé au recto, orienté paysage : plan présentant l'ancien zonage et le nouveau zonage assainissement soumis à enquête publique (conduites gravitaires et de refoulement, localisation de la Station d'épuration (STEP) des eaux usées de Bourgerel.

2. Résumé non technique de la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées

Document de 14 pages numérotées, assemblées par une spirale plastique, imprimées recto verso, format A4, orientées portrait.

3. Evaluation Environnementale du zonage assainissement des eaux usées

Document de 108 pages numérotées, assemblées par une spirale plastique, imprimées recto verso, format A4, orientées portrait à l'exception des pages 25, 26, 56 (orientées paysage).

Annexes

1 Décision de l'AE

Document de 5 p., recto verso, format A4, orientées portrait : décision de la MRAE n°2018-006550 du 11 janvier 2019, soumettant le projet de révision du zonage EU à évaluation environnementale :

4. Résumé non technique de l'évaluation environnementale du zonage d'assainissement des eaux usées
Document de 24 p. numérotées, assemblées par spirale plastique, recto verso, format A4, orientées portrait.
5. Plans du zonage assainissement des eaux usées
Plan du futur zonage assainissement des eaux usées (environ 1/7500^{ème})

3 – Révision du zonage assainissement des eaux pluviales

1. Rapport de présentation
Document de 5 pages référencées A à D à partir de la seconde page (sommaire) et de 47 pages numérotées. Il existe 4 annexes qui comprennent 19 pages numérotées par nos soins.
Ces 71 pages sont agrafées, imprimées recto verso au format A4, orientées paysage.
Le dossier présente le système actuel d'assainissement des eaux pluviales et son milieu récepteur, les dispositions réglementaires, le nouveau zonage en relation avec la révision du PLU, et ses incidences.
2. Evaluation environnementale
Document de 52 pages numérotées 2 à 51 à partir de la seconde page. Elles sont agrafées, imprimées recto verso au format A4, orientées portrait à l'exception des pages 11, 12, 17, 31, 52 (paysage).
Le sommaire est en pages 3, 4 et 5. L'annexe 1 présente en page 52, le plan du zonage assainissement des eaux pluviales (format A4).
3. Plan de l'état des lieux : (1/9000^{ème})
4. Plan du zonage assainissement des eaux pluviales : (1/9000^{ème})

4 – Pièces communes aux 3 objets

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC) :

1. Autorité environnementale (MRAE Bretagne) (Révisions eaux pluviales)	1 page
2. Commune de Larmor-Baden	1 page
3. Comité Régional de la Conchyliculture (Bretagne Sud)	7 pages
4. Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	2 pages
5. Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA)	16 pages
6. Chambre de Commerce et d'Industrie (Délégation de Vannes)	1 page
7. Avis des services de l'Etat (dont 28 pages annexes)	39 pages
8. Avis du Parc Naturel Régional « Golfe du Morbihan »	16 pages
9. Morbihan Energies	1 page
10. Région Bretagne	1 page
11. Département du Morbihan (Conseil départemental)	2 pages

Avis reçus hors du délai de trois mois

12. Information de la MRAE (PLU) reçu le 26 août 2019 (absence d'avis)	1 page
13. Information de la MRAE (zonage EPL) reçu le 26 août 2019 (absence d'avis)	1 page
14. Information de la MRAE (zonage EU) reçu le 27 août 2019 (absence d'avis)	1 page

6 Registres d'enquêtes et observations du public :

Registre papier

Celui-ci en deux exemplaires (registre 1 et registre 2) est un fascicule pré-imprimé de type « SEDI » 30700 UZES (1706) : Modèle – Mairies 328560. Il comprend 28 pages dont 20 destinées au recueil des observations (p. 2 à 21). Les pages 22 à 28 présentent un rappel de la réglementation (Cu et CE) La clôture des registres se trouve en page 21.

Registre dématérialisé

Celui-ci était accessible à partir de « registredemat.fr/baden ». Le public pouvait consulter le dossier d'enquête par un lien vers le site de la commune de Baden, présenter ses observations et consulter les observations déjà présentées. Les courriels reçus en mairie étaient importés sur ce registre dématérialisé.

B2- SYNTHESE DU PROJET

Le projet est précisé au début de chacune de nos analyses thématiques

PLU

Rapport de présentation

Après avoir rappelé le contexte réglementaire communal et supra-communal, le rapport de présentation analyse le territoire de la commune de Baden à partir d'un diagnostic socio-économique, d'un diagnostic fonctionnel et urbain, d'un état initial de l'environnement et d'un bilan de la mise en œuvre du PLU de 2008.

Cette analyse permet de dégager les atouts et faiblesses, les opportunités et limites de l'urbanisation de la commune, les enjeux à prendre en considération.

Ces enjeux associés aux perspectives de développement urbain de la commune (SCoT et PLH) ont servi de base à l'établissement du PADD.

Projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD, véritable projet de développement, n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les OAP, qui eux sont opposables, doivent être cohérents avec celui-ci.

Le PADD expose un projet politique adapté, répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, il précise les outils mobilisables par la collectivité pour le développement et l'aménagement de son territoire.

Trois axes principaux se déclinent en axes et objectifs selon la synthèse suivante :

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

Objectifs

- 1 Fixer des objectifs de développement maîtrisés et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle,
- 2 Proposer un parc de logements permettant un parcours résidentiel complet,
- 3 Aménager le territoire en préservant l'identité badennoise,
- 4 Adapter le niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain,
- 5 Sécuriser les déplacements sur le territoire et développer les mobilités douces.

Les objectifs de développement de l'urbanisation se caractérisent par les dispositions suivantes :

- + 1,14% de croissance annuelle de la population soit 5100 badennois à l'horizon du PLU (2028) (+ 50 hab/an)
- + 350 logements à l'horizon du PLU (+ 35 logements par an)
- Desserrement des ménages proche de 2,2 personnes en 2028

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

Objectifs

- 1 Organiser le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales,
- 2 Valoriser le fort potentiel touristique et de loisirs du territoire,
- 3 Soutenir et valoriser les activités primaires (aquaculture, agriculture...),
- 4 Favoriser le développement des communications numériques.

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

Objectifs

- 1 Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine naturel et bâti,
- 2 Préserver et restaurer les continuités écologiques,
- 3 Préserver la ressource en eau,
- 4 Prendre en compte les risques, les nuisances et les servitudes,
- 5 Favoriser la qualité urbaine des aménagements,
- 6 Favoriser la sobriété énergétique et concourir à la diminution des émissions de gaz à effet de serre,
- 7 Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Règlement

A - Règlement graphique : La traduction réglementaire des engagements du PADD selon les lois Littoral et ELAN, identifie les espaces urbanisés suivants :

- 2 agglomérations : (Le bourg et Toulbroche)
- 8 villages : Bois-Bourgerel, Port-Blanc, Mériadec, Kervernir, Locmiquel, Kervadail, Le Guern et La Croix
- 7 secteurs déjà urbanisés (SDU) : Le Bélano, Mané-Ormand, La Lande-Tréveras, Mané-Kercadio, Kerbouleven, Keryonvarch et Tréver.

Sur un potentiel d'accueil de 729 nouveaux logements au sein de ces espaces, le projet après application de la dureté foncière, retient un potentiel de 219 logements qui serait réellement mobilisable.

61% des 350 logements à créer sur la durée de validité du PLU seront ainsi satisfaits sans emprise nouvelle sur les espaces agricoles et naturels.

Le PLU inscrit en « zone U » 389.51 ha alors qu'au PLU de 2008 il y en avait 468.9 ha (soit - 79,39 ha).

Extensions :

Les 130 à 140 logements manquants sur la base de 25 log/ha (SCoT) sont pris en compte par l'inscription en zone 1AU d'une superficie d'environ 5,5 ha : Zones 1AU du Govello (2,86 ha) et du Houeren (2.7ha).

Pour satisfaire les besoins des activités économiques le projet classe en zone 1AUI (Nautiparc) une superficie de 4,44 ha (5 ha prévu au SCoT) et en zone 2AU d'une superficie de 4,51 ha à vocation mixte (sportive et/ou culturelle et quelques habitations).

Les zones AU couvrent une superficie de 14,46 ha, au PLU de 2008 elle était de 103 ha (soit - 88,54 ha).

Evolution de l'emprise totale des zones « U » et « AU »

La diminution d'environ 167 ha (79 + 88) des superficies en « U » et « AU » se fait au bénéfice des zones « A » et « N », elle résulte pour l'essentiel de l'application des lois ALUR, LITTORAL et ELAN.

Le règlement graphique intègre la nécessité de préserver les espaces dédiés à l'activité agricole et ceux nécessaires à la préservation des espaces naturels.

Les espaces remarquables (loi Littoral) sont identifiés, ils comprennent les différentes superficies couvertes par un classement ou inventaire bénéficiant d'une protection spécifique (Natura 2000, espaces classés et protégés, ZNIEFF, espaces naturels sensibles...)

Les servitudes d'utilité publique et autres mesures spécifiques sont identifiées et localisées au règlement graphique. Le règlement graphique est complété par certaines annexes, dont la partie graphique des OAP.

B - Règlement écrit : Celui-ci comprend les :

- Dispositions générales :

17 articles abordent le champ d'application et la portée du PLU, la division du territoire et l'organisation du règlement écrit, la réglementation applicable à toutes les zones et les définitions.

- Réglementation spécifique à chaque zonage :

Il existe 11 zonages règlementés par 9 articles regroupés en 3 sections :

1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
3. Equipements et réseaux.

Les prescriptions réglementaires du PLU tant graphiques que écrites font l'objet d'une justification des choix et d'une évaluation environnementale qui sont intégrées au rapport de présentation.

Ces différents éléments feront l'objet d'une analyse détaillée lors de l'étude des différentes observations du public.

Zonage assainissement des eaux usées.

Cf. Objet B de nos analyses des observations

Zonage assainissement des eaux pluviales

Cf. Objet C de nos analyses des observations

TITRE C : CONCERTATION

1 - Modalités retenues

Par délibération du 28 septembre 2015, la commune de Baden a prescrit la révision de son Plan Local d'urbanisme et engagé la procédure de concertation. Celle-ci a été instaurée tout au long de l'élaboration du projet jusqu'à la délibération arrêtant celui-ci et tirant le bilan de cette concertation

Le projet de concertation comprenait :

- La parution d'informations dans le bulletin municipal et la presse locale.
- La création d'une rubrique spécifique sur le site internet de la commune informant de l'état d'avancement de la procédure.
- L'organisation d'une ou plusieurs réunions publiques.
- En mairie, l'organisation d'une exposition, la mise à disposition d'un dossier contenant des informations relatives au projet et d'un cahier d'observations pour le public permettant de formuler des propositions.

2 - Mise en œuvre de la concertation (selon le bilan présenté par la commune)

- 1) Parution d'informations dans le bulletin municipal et la presse locale,
 - Revue « Baden le Mag » de juin 2016, janvier 2017,
 - Périodique : « La Lettre » d'octobre 2015, octobre 2016, octobre 2017 (entièrement dédié au PLU), avril 2018, octobre 2018 et avril 2019 (information de la population sur la tenue et le contenu des réunions publiques organisées aux différentes étapes de la révision du PLU).
 - Articles parus dans Ouest France :
 - 07 et 11/07/17 (annonce de la réunion publique n°1)
 - 13 et 14/07/17 (relation du déroulement de la réunion publique du 12/07/17)
 - 20/08/2018 (annonce la réunion publique n°2)
 - 30/08/2018 (relation du déroulement de la réunion publique du 28/08/18)
 - 18/03/2019 (annonce de la réunion publique n°3)
 - 26/03/2019 (relation du déroulement de la réunion publique du 21/03/2019)
 - Articles parus dans le Télégramme :
 - 07 et 12/07/17 (annonce de la réunion publique n°1)
 - 14/07/2017 (relation de la réunion publique du 12/07/17)
 - 17/08/2018 (annonce de la réunion publique n°2)
 - 29/08/2018 (relation du déroulement de la réunion publique du 28/08/2018)
- 2) Création d'une rubrique spécifique sur le site Internet, informant de l'avancement de la procédure,
 - Information sur les modalités de concertation mises en œuvre et sur l'avancement du projet (mise en ligne des documents produits : PADD débattu, diaporama des réunions publiques, pièces réglementaires avant arrêt du projet (règlement graphique, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) et visuels des panneaux de l'exposition permanente.
 - Insertion d'une rubrique concernant le retrait de la délibération du Conseil municipal n°121/2018 du 25 novembre 2018 portant arrêt du projet de PLU.
- 3) Organisation de 3 réunions publiques :
 - 12 juillet 2017 : Présentation de la procédure (contexte réglementaire, éléments du diagnostic territorial et Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (200 personnes présentes).
 - 28 août 2018 : Présentation du zonage, du règlement (graphique et écrit) et des OAP (250 personnes présentes) Précisions sur la procédure d'enquête publique.

- 21 mars 2019 : Présentation de la loi ELAN et de ses impacts sur le projet de PLU (150 personnes présentes). Précisions sur l'organisation de l'enquête publique.
- 4) Organisation d'une exposition permanente et évolutive :
- Quatre panneaux de concertation affichés dans le hall d'accueil de la Mairie (suite de réunions publiques) :
 - Panneau n°1 : Procédure d'élaboration du PLU - Etat initial de l'environnement - Diagnostic territorial (affiché à compter du 12/07/2017).
 - Panneau n°2 : Les 3 axes du PADD et leurs objectifs (affiché à compter du 12/07/2017)
 - Panneau n°3 : Règlement écrit et règlement graphique (affiché à compter du 28/08/2018) - Nouveau plan affiché à compter du 25/03/2019.
 - Panneau n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; affiché à compter du 28/08/2018
 - Le règlement graphique provisoire « avant arrêt », composé de trois plans, a également été affiché à compter du 28/08/2018.
- 5) La mise à disposition d'un dossier contenant des informations relatives au projet et d'un cahier d'observations pour le public permettant de formuler des propositions.
- Le cahier des d'observations a été mis à disposition du public pendant l'élaboration du projet de PLU. Le document a recueilli 11 observations et courriers.
 - Le cahier des observations a été remis à disposition du public à compter du 25 mars 2019. Une observation a été recueillie depuis cette date.

3 - Prise en compte des observations du public dans l'élaboration du projet

- La prise en compte des demandes formulées par le public a été réalisée en fonction de leur cohérence par rapport au projet de PLU, ainsi qu'aux réglementations et normes supérieures (lois, documents-supra-communaux) et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu en Conseil municipal.

TITRE D : AVIS

Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) et les Personnes Publiques Consultées (PPC) font l'objet d'une synthèse que nous présentons en annexe 2 de ce rapport. Tous ces avis sont rappelés au début de chacune de nos analyses.

TITRE E : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

E1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. le Président du Tribunal administratif de Rennes par décision E19000105 du 10 mai 2019 nous a désignés pour cette enquête publique unique ayant les trois objets rappelés ci-dessous (arrêté de M. le Maire).

E2 - ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE

Par arrêté du 15 juillet 2019, Monsieur le Maire de Baden a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet :

1. La révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Baden,
2. Le zonage assainissement des eaux usées de la Commune de Baden,
3. Le zonage assainissement des eaux pluviales de la Commune de Baden.

Pour une durée de trente-et-un jours, du mercredi 21 août 2019 au vendredi 20 septembre 2019 inclus.

- L'autorité en charge de la révision du PLU et du zonage assainissement des eaux pluviales est la Commune.
- L'autorité en charge de la révision du zonage assainissement des eaux usées est le SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable) de Vannes Ouest.

M. le Maire de Baden a reçu mandat de ce dernier pour organiser cette enquête dans le cadre d'une procédure d'enquête publique unique.

E3 - PUBLICITE DE L'ENQUETE (Code de l'environnement - R123-11)

PUBLICITE DANS LA PRESSE (AVIS D'ENQUETE)

Publication de l'avis d'enquête dans les journaux régionaux

L'avis d'enquête a été publié à deux reprises dans la rubrique annonces administratives des quotidiens suivants :

		<u>1^{er} avis</u>	<u>2^{ème} avis</u>	
-	Le Télégramme	Morbihan	Jeudi 1 ^{er} août 2019	22 août 2019
-	Ouest-France	Morbihan	Jeudi 1 ^{er} août 2019	22 août 2019

Autres publications dans la presse

La Lettre de Baden (n°10 d'Avril 2019) : La commune a publié, en page 5 de ce magazine, un article sur la révision du PLU dans lequel l'historique de la procédure en cours est rappelé (intégration de la loi ELAN).

Ouest-France 26 août 2019 : Article en rubrique locale rappelant le déroulé de l'enquête
6 septembre 2019 : Article de presse : pétition du Collectif Toulbroche mise en ligne.

Le Télégramme : 5 septembre 2019 : Article de presse : pétition du Collectif Toulbroche mise en ligne
Change.org : Accès à la pétition du Collectif Toulbroche

Presse locale : Communiqués de presse rappelant l'enquête publique et la tenue des permanences :
Le Télégramme (9, 10, 16 et 18 septembre), Ouest-France (7, 9, 10 et 18 septembre).

AVIS D'ENQUETE

Affichage de l'avis d'enquête sur site (annexe 3) :

2 publicités sur panneaux à message variable indiquaient l'existence et les dates de l'enquête.

41 affiches imprimées au format A2 sur fond jaune, orientées portrait étaient visibles depuis la voie publique.

- 2 dans ou à proximité des locaux fréquentés par le public (hall Mairie et près salle Gilles Gahinet)
- 10 dans des vitrines permanentes (dont 4 RIS)
- 29 sur sites (agglomérations, Villages, secteurs déjà urbanisés et d'habitat diffus)

Un procès-verbal de constatation des 10 affichages mis en place dans les vitrines, a été réalisé par la police municipale (annexe 3 de ce rapport).

Nous avons lors de nos déplacements sur le territoire (prise de connaissance de la commune et visites préalables à l'analyse de certaines observations) constaté la présence de ces affichages.

A chacune de nos permanences, les affiches étaient toujours présentes aux abords de la Mairie (extérieur et intérieur).

Mise en ligne de l'avis d'enquête (annexe 4)

Site Internet de la Commune de Baden, selon le même chemin que pour le dossier d'enquête présenté ci-dessous.

Autre diffusion de l'avis d'enquête : Un flyer au format A5 (annexe 5) imprimé au recto, format portrait, faisait connaître les éléments permettant de consulter le dossier d'enquête et de déposer ses observations. Celui-ci était à la disposition du public à la mairie (banque d'accueil) et en salle de permanence (en notre présence).

E4 - MISE À DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Un dossier papier complet (Cf. chapitre B1 de ce rapport) et un registre d'enquête étaient à la disposition du public à la Mairie de Baden, siège de l'enquête, pendant toute la durée de celle-ci.

Le dossier d'enquête était consultable dans sa version dématérialisée sur le site de la Commune à la même adresse Internet que l'avis d'enquête (cf. B1). De la même façon que pour l'avis d'enquête nous nous sommes assurés de la présence de ces différentes pièces à plusieurs reprises.

Enfin, le public avait accès au dossier d'enquête depuis un poste informatique mis à sa disposition à la mairie sur le lieu de consultation du dossier et de dépôt des observations sur registre.

Une exposition réalisée à l'occasion de l'arrêt de projet, retraçant les différentes étapes, objectifs et engagements de la commune ainsi que le règlement graphique du PLU était à la disposition du public dans le hall d'accès de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

E5 - DEPOT DES OBSERVATIONS PAR LE PUBLIC

En résumé, le public pouvait déposer ses observations à la mairie de Baden :

- soit par inscription sur le registre papier aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public,
- soit par annexion d'un courrier au registre papier ou adressé à la mairie (attention du commissaire enquêteur),
- soit par voie dématérialisée à l'adresse « registredemat.fr/baden »
- soit par courriel adressé à la commune à l'attention du commissaire enquêteur : « mairie@baden.fr »
- Dès réception ces courriels étaient transférés au registre dématérialisé par la commune.

L'ensemble de ces observations et celles reçues par courrier postal ont été annexées au registre papier

E6 - REUNION D'INFORMATION et D'ECHANGE avec le PUBLIC (article R123-17)

Nous avons relaté précédemment le déroulé de la procédure de concertation engagée par la commune de Baden, celle-ci est réglementée par le code de l'urbanisme (cf. C1 concertation).

Trois réunions publiques ont été organisées par le maître d'ouvrage, la dernière le 21 mars 2019, soit peu de temps avant l'arrêt de projet (29 avril 2019).

Compte tenu de ces éléments, nous avons estimé qu'une réunion publique d'information et d'échange n'était pas utile.

E7 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS (annexe 1)

Le dernier jour de l'enquête (20 septembre 2019 à 17h00) nous avons pris possession du registre d'enquête et des courriers annexés. Le registre d'enquête dématérialisé (comprenant les courriels reçus par la commune) a été clos à 17h00 par le prestataire de service, ce dont nous nous sommes assurés.

Le 28 septembre nous avons adressé à la commune de Baden, par voie dématérialisée, le procès-verbal des observations déposées pendant l'enquête. Le 2 octobre 2019, compte tenu de nos agendas respectifs, une réunion a eu lieu en mairie afin de le commenter en présence de M. le Maire de Baden, M. l'Adjoint en charge de l'urbanisme, Mme la Directrice Générale des Services et Mme la Directrice du Service Urbanisme de la commune en charge du dossier soumis à enquête publique unique.

Le 15 octobre 2019, nous avons reçu la réponse du maître d'ouvrage.

E8 - REMISE DU RAPPORT ET DE L'AVIS

Compte tenu du nombre et de la nature des observations, nous avons demandé le 16 octobre 2019 que le délai de remise du rapport et de l'avis soient repoussés au 26 novembre 2019 ce qui a été accepté par le MO (réponse reçue le 23 octobre 2019) (annexe 6 de ce rapport).

E9 - CHRONOLOGIE GENERALE DE L'ENQUETE

HISTORIQUE DU PROJET

2003	Transfert de la compétence « Assainissement non collectif » au SIAEP de Vannes-Ouest.
11 fév. 2008	Approbation du PLU de Baden
5 mars 2008	Approbation du zonage assainissement des eaux usées de la commune de Baden
25 mars 2009	Loi M.L.L.E (Modification pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion)
12 juillet 2010	Loi ENE (Engagement National pour l'environnement) loi dite Grenelle 2 (création des OAP)
27 juillet 2010	Loi MAP (Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche) Régression des espaces agricoles.
20 déc. 2010	Approbation de la modification n°1 du PLU de Baden
Déc. 2011	Approbation Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Morbihan
23 avril 2012	Approbation de la modification n°2 du PLU de Baden
16 Juill. 2012	Approbation de l'inventaire des zones humides (ALTHIS)
23 août 2012	Décret imposant la réalisation d'une Evaluation Environnementale pour les PLU Loi littoral
5 nov. 2012	Approbation de la modification n°3 du PLU de Baden
2013	Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Pluviales (ARTELIA)
28 juin 2013	Annulation partielle du PLU de Baden
24 mars 2014	Loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové)
2 oct. 2014	Création du Parc Naturel Régional du Morbihan
17 fév. 2015	Validation du diagnostic du SAGE du Golfe du Morbihan et de la ria d'Etel
7 avril 2015	Approbation de la modification n°4 du PLU de Baden (suite à annulation partielle)
30 avril 2015	Schéma Directeur des Transports Collectifs de « Vannes Agglo » (2016-2020)
28 sept. 2015	Prescription de la révision générale du PLU et concertation par la commune de BADEN
2 nov. 2015	Approbation du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
16 nov. 2015	Validation des scénarios tendanciels du SAGE Golfe du Morbihan et de la ria d'Etel
déc. 2015	Approbation du PLH de Vannes Agglo
22 déc. 2015	Entrée en vigueur du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021
18 nov. 2015	Approbation du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021
1 ^{er} janv. 2016	Recodification du CU (code de l'urbanisme)
7 juill. 2016	Loi CAP (Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine)
15 déc. 2016	Approbation du SCoT de Vannes Agglomération
2017	Approbation de l'inventaire complémentaire des zones humides
1 ^{er} janv. 2017	Création de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan Vannes Agglomération ».
3 avril 2017	Approbation de la modification n°5 du PLU de Baden
9 oct. 2017	Débat sur les OAP du PLU par délibération 104/2017 de la commune de BADEN
3 avril 2018	Approbation de la modification n°6 du PLU de Baden
9 juill. 2018	Délibération 87/2018 décidant d'appliquer le réforme de modernisation du contenu des PLU.

10 oct. 2018	Arrêt de projet du zonage assainissement des eaux usées par le SIAEP de Vannes Ouest
5 Nov. 2018	Bilan de la concertation et arrêt de projet du PLU par la commune de BADEN
23 nov. 2018	Loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN)
14 fév.2019	Retrait de la délibération n°121/2018 du 5 novembre 2018 arrêtant le projet de PLU et poursuite de la procédure de concertation (prise en compte loi ELAN)
25 avril 2019	Arrêt de projet du nouveau PDU de « Golfe du Morbihan Vannes Agglomération »
25 avril 2019	Arrêt de projet du Plan Climat Energie Territorial du Morbihan
29 avril 2019	Bilan de la concertation et nouvel arrêt de projet du PLU par délibération 61/2019.

PERIODE PREALABLE A L'ENQUETE

10 mai 2019	Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif
10 Juillet 2019	Présentation du projet d'enquête publique unique et de ses enjeux au commissaire enquêteur
15 juillet 2019	Arrêté de M. le Maire de Baden prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique
1 ^{er} août 2019	Parution du 1 ^{er} avis dans Le Télégramme (Morbihan)
1 ^{er} août 2019	Parution du 1 ^{er} avis dans Ouest-France (Morbihan)
20 août 2019	Visite en mairie de Baden : visa des avis des PPA et PPC

PERIODE DURANT L'ENQUETE

21 août 2019	Ouverture de l'enquête publique
	9h00 à 12h00 - Permanence n°1
22 août 2019	Parution du second avis dans le Télégramme (Morbihan)
22 août 2019	Parution du second avis dans Ouest-France (Morbihan)
29 août 2019	14h00 à 17h00 - Permanence n°2
26 août 2019	Information de la MRAE selon laquelle le projet de PLU a reçu un avis tacite.
26 août 2019	Information de la MRAE selon laquelle le projet de zonage Eaux Pluviales a reçu un avis tacite.
27 août 2019	Information de la MRAE selon laquelle le projet de zonage Eaux Usées a reçu un avis tacite.
10 sept. 2019	9h00 à 12h00 - Permanence n°3
18 sept. 2019	14h00 à 17h00 - Permanence n°4
20 sept. 2019	14h00 à 17h00 - Permanence n°5
	17h00 – Clôture de l'enquête publique

PERIODE APRES ENQUETE

28 sept. 2019	Remise du PV de synthèse à la commune au format numérique
2 oct. 2019	Réunion avec maître d'ouvrage (commentaires sur PV de synthèse)
15 octobre 2019	Réception de deux mémoires en réponse (Commune et SIAEP de Vannes Ouest)
16 octobre 2019	Demande d'un délai par le commissaire enquêteur pour remise du rapport et des avis
23 octobre 2019	Accord pour report du délai de remise du rapport et des avis au 26 novembre 2019
	Remise du rapport et de l'avis d'enquête au Maître d'Ouvrage.
	Remise d'une copie du rapport et de l'avis au Tribunal administratif.

TITRE F : OBSERVATIONS

F1 - PARTICIPATION DU PUBLIC

Visites aux permanences

5 permanences : 143 personnes reçues au cours de 91 entretiens.

Toutes les permanences ont été prolongées de 1h00 à 2h00 pour recevoir toutes les personnes qui s'étaient présentées dans les délais.

Rencontres sur site

18 visites sur site ont été effectuées pour apprécier la motivation des différentes observations. Au cours de celles-ci nous avons rencontré 13 personnes.

Consultation du dossier papier

Nous ne disposons pas d'éléments sur le nombre de personnes qui se sont déplacées pour consulter le dossier papier en mairie.

Consultation du dossier numérisé

Nous ne connaissons pas le nombre de personnes qui ont visité le site de la commune en direct.
Le bilan établi à partir du site dématérialisé (LEGALCOM Registre Demat.fr) fait état de 339 visiteurs uniques.

Bilan comptable du dépôt des observations déposées par le public

Nombre de dépositions

- 30 observations manuscrites portées sur les deux registres d'enquête
- 88 courriers annexés au registre d'enquête
- 76 observations reçues sur le registre dématérialisé (courriels compris)
- 194 interventions au total dont 12 doublons soit 182 contributions validées.

Hors délais : 5 courriers (et mails) adressés au commissaire enquêteur, reçus hors délai (non exploités)

Période de réception des observations

Les 6 derniers jours de l'enquête soit du 15 au 20 septembre ont permis d'enregistrer :

- 22 observations manuscrites sur les deux registres (sur un total de 30)
- 41 observations par voie dématérialisée (sur un total de 76).
- 47 courriers réceptionnés (sur un total de 88)

Soit 110 dépositions reçues dans les 6 derniers jours (sur un total de 194 : 57%)

Pages d'observations

173 pages d'observations + 509 pages annexes = 682 pages au total

Autres informations

Indépendamment des échanges que nous avons eus tout au long de l'enquête avec la responsable administrative de l'urbanisme nous avons rencontré à plusieurs reprises :

- M. le Maire
- M. l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme,
- M^{me} la Directrice Générale des Services,
- M^{me} la Directrice du Service Urbanisme.

F2 - RÉFÉRENCES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Références

- Observations manuscrites sur registre d'enquête : R01 à R30 = 30
 - Observations sur registre dématérialisé (dont courriels) E01 à E76 = 76
 - Observations reçues par courrier ou déposées en mairie : C01 à C88 = 88
- (**doublons) (+ = complément)

REF	AUTEUR	Localisation (zonage prévu)	Objet de la demande	Nombre pages		
				Obs.	Ann.	Total

REGISTRE PAPIER

REGISTRES n°1 et 2				21	4	25
R01	CARRON SIMOND Florence	Mériadec, ZY403 (UCa)	Patrimoine d'intérêt local			
R02	MICHELET PLANCHETTE Annie	Agglo, ZY90 (1AU)	1AU : OAP rue du Houeren			
R03	ROCHER Marie-Paule	Agglo, ZY90 (1AU)	1AU : OAP rue du Houeren			
R04	SOUBLIN André, YVON Céline	Toulindac, ZP570, 615 (Ab)	ER20			
R05	ROBINO Pierre	Mané Kercadio, ZE124 (Aa, UCc)	Extension zonage UCc			
R06	ANONYME 09	Bois Bas, ZO470 (Ao)	Identification zonage Ac			
R07	D'HORRER	Port Blanc, ZP8 (UCb)	OAP : Quatre Vents			
R08	LE BERRIGAUD Albert (** C29, C30)	Penmarn, ZO514, ZO515 (N)	Identification zonage UCb			
		Penmarn, ZO517 (Nds)	Extension zonage N			
R09	LE BERRIGAUD Rozenn (+C44)	Keriboul, ZO398 (Nds)	Extension zonage UCb			
R10	MADEC SERGHERAERT Ch (+C58)	Toulevn, ZW64, 65, 67 (Nds, N)	Extension zonage N			
R11	SERGHERAERT Renaud (+C59)	Route de Toulevn	ER31			
R12	LEYRAL Jérôme	Ensemble du territoire	Démographie, densification Paysage et biodiversité			
R13	LE VIGOUROUX Vincent	Toulbroche, ZI83 (Aa)	Extension zonage UB			
R14	LE BERRIGAUD Jean-Yves	Toulbroche, ZI37, 242...(UB)	OAP : Toulbroche			
		Pré du Bois, ZE456, 477 à 479 2AU	2AU : Pré du Bois			
R15	LEFEBVRE François	Rue Charcot, ZE489 506 (UB) (ZH)	Extension zonage N			
R16	BONVOISIN Hélène	Crafel, ZD40, 42, 50 (Aa)	Arbres isolés à protéger			
		Crafel, ZD694 (1AUi)	Règlement (1AUi)			
R17	ANSE de TOULVERN (SARL) (+C75)	Pointe de Toulevn	ER11			
R18	GOFFI Marie	Govello, ZA531 (1AU)	OAP Govello Flore à protéger (ENS)			
R19	CHAPEL	Kernormand, ZI330 (Aa) Keryonvarch, ER29	Haies à protéger ER29			
R20	FILY Marie-Anne	Botconan, YB399 (Aa)	Identification zonage UCc Règlement (Aa)			
R21	LOUPPE Albert, Janine	Le Parun, YB318, 321 (N)	Identification zonage UCb			
R22	MAGNIER Françoise AMIS de PORT BLANC (+C76)	Port Blanc ZP613, 615 (Ab)	ER20			
		Port-Blanc ZP275 (575 ?) (UE)	Haies à protéger Murs à protéger			
R23	ZIMMERMANN Serge	Le Bois Bas, ZO135 (Ac, N)	Extension zonage N sur Ac			
R24	LE GOUGUEC Dominique	Kerfanc, parcelle ? (N)	Identification zonage UCc Réglementation			
R25	DREAN Roger	Port Blanc ZP234 (UCb)	Règlement (Constructibilité, accessibilité)			
R26	MAHEO Loïc M. Mme	Kernormand ZI50 (Aa)	Règlement constructibilité Aa			
		Kervernir ZK163 (Aa)	Extension zonage UCa			
R27	PASCO Alain, Gérard	Le Guern, YB130, 140 (Ab, Nds)	Extension zonage UCb			
R28	ROUSSEL Joseph, Marie-José	Bois-Bourgerel ZR532 (Ab)	Extension zonage UCb			
R29	GILLET Franck	Le Ter ZR701 (Nds)	Identification zonage UCb			
R30	LE PORT Jean-François (R1 p.10)	Cardelan ZR322 (N, Ab)	Identification zonage UCb Règlement (Extension bâti en N)			
30				21	4	25

REF	AUTEUR	Localisation (zonage prévu)	Objet de la demande	Nombre pages		
				Obs.	Ann.	Total

REGISTRE DEMATERIALISE avec PIECES JOINTES (dont courriels)

E01	Commune de Baden (Avis PPA)	Ensemble du territoire (Avis PPA)	Transféré au dossier d'enquête.	17	269	286
E02	LOURY Marie	Port Blanc, ZP8 (UCb)	OAP : Quatre Vents			
E03	ANONYME 01	Agglo, AB285, ZC289 (UAb)	OAP : Lann Vihan,			
E04	BEDIER Dominique (LE BLAY)	Lanester, ZA250 (Nds)	Identification zonage UCb			
E05	ANONYME 02	Port Blanc, ZP8 (UCb)	OAP : Quatre Vents			
E06	ANDRE Martine	Ensemble du territoire	Densification			
E07	LAUDRIN Sylvie	Le Bélano, ZC7, ZC8 (UCc, Aa)	Extension zonage UCc			
E08	ANONYME 03	Rue Mané Er Groëz	ER (liaison douce), haies Densification et biodiversité			
E09	MOREELS Mélodie	Toulbroche ZI37, 242...(UB)	OAP : Toulbroche			
E10	CARTRON Jeannine	Mériadec, ZY389 (N)	Extension zonage UCa			
E11	RENAUDIN Françoise	Port Blanc, ZP8 (UCb)	OAP : Quatre Vents			
E12	NEDELEC Hélène	Mériadec, ZY387 (UCa)	ER31			
E13	LE MOUHAER Yvon	Port-Blanc, ZP575 (UE)	Haies et murs à protéger			
E14	ANONYME 04	Port Blanc, ZP8 (UCb)	OAP : Quatre Vents			
E15	ANONYME 05	Locmiquel, route de Baden	ER9			
E16	ANONYME 06	Locmiquel, ZX109 (Nds)	ER14, ER33			
E17	EVENO Avocat (LEBRETON)	Le Guern, YB516 (Nds)	Extension zonage UCb			
E18	LA VILLENEUVE (SCEA)	Agglo, ZY90 (1AU)	1AU, OAP rue du Houeren			
		La Villeneuve, exploitation (UL)	Extension zonage Ab			
E19	ANONYME 07	Ensemble du territoire (extensions)	Croissance, PNR			
E20	TALIBOUET Patrice	Toulbroche ZI37, 242...(UB)	OAP : Toulbroche			
E21	COTTIN Ange	Toulbroche ZI37, 242...(UB)	OAP : Toulbroche			
E22	ANONYME 08	Ensemble du Littoral	Ac, Ao, Uip, Servitude SPPL			
E23	MARTEL Avocat (JACQ Guy)	Locmiquel ZX297, 395, 379 (N)	Extension zonage UCa			
E24	DESSAILLY Pierre	Agglo, ZY90 (1AU)	1AU, OAP rue du Houeren, EBC			
E25	ANONYME 10	Agglo, ZY90 (1AU)	1AU, OAP rue du Houeren			
E26	SCEA la Villeneuve (MADEC)	La Villeneuve, exploitation (UL)	Extension zonage Aa			
E27	HOUEIX Sylvia	Toulbroche ZI37, 242...(UB)	PADD, OAP, ER.			
E28	COLAS Jean-Luc	Kerihuel ZA312 (Ab)	Identification zonage UCc			
E29		Le Bélano ZB154 (Aa)	Extension zonage UCc			
E30	GUILLEMOT Gérard	Agglo Baden ZI167 (Aa)	Extension zonage UB			
E31	SALOMON Marc	Keryonvarch ZS66 (Aa)	Extension zonage UCc			
E32	ANONYME 11	Toulbroche ZI37, 242...(UB)	OAP : Toulbroche			
E33	LE CORRE Gilles (cf.E03)	Agglo, AB285, ZC289 (UAb)	OAP : Lann Vihan			
E34						
E35	PERCEVAULT Marie, Noël	Le Liorho YA152 YA44 YA43 (Nds)	Extension zonage N			
		Le Liorho (Le Guern) (N et Nds)	Extension zonage UCb			
E36	PERCEVAULT Marie, Noël	Le Liorho YA206 (N)	Identification zonage UCc Extension zonage UCb Règlement (extension du bâti)			
E37	THIERCELIN Mme (SCI Park'Ovel)	Agglo ZE386 252 253 254 373 374 219 (UAa)	OAP : Rue du Gréo			
E38	LOUVEL Bernard	Impasse du Pont Daniec, AB371, 372, 373, 377 (UB)	OAP : Carado			
E39	ANONYME 12	Locmiquel, ZX109 (Nds)	ER14, ER33			
		Toulbroche ZI37, 242...(UB)	OAP : Toulbroche			

E40	LE GUILLOU Jacques	Toulbroche ZI37, 242...(UB)	OAP : Toulbroche
E41	TYMEN Nelly, Bernard	Govello, ZA531 (1AU)	OAP : Govello
E42	MADEC Fabrice, Florence	Le Bélano, ZB95 (UCc, Aa)	Extension en UCc
E43	DUBREUIL Thomas (Av) Col Govello	Govello, ZA531 (1AU)	OAP : Govello
E44	ANONYME 13	Ensemble du territoire	Patrimoine naturel, liaisons douces, Tourisme, OAP, Agriculture.
E45	GUILLEMOT Jean-Paul	Kervernir, ZM242, 247 (Aa)	Extension zonage UCa
E46	MADEC Jean-Vincent	Mané Guernehué, ZC745...(UL)	Règlement UL
E47	LE GOUGUEC François	Bocoan, ZS104, 107 (Aa)	Identification zonage UCb
E48	MATEL Avocat (LE GUEN)	Penmern, ZO451 à ZO455 (N, Ab)	Identification zonage UCb
E49	MINIOU Michel, Jocelyne	Toulbroche, ZI37, 242...(UB)	OAP : Toulbroche
E50	ANONYME 14	Toulindac ZP81 82 512 516 27 (UL)	Extension zonage Nds
E51	NICOLAS Géomètre (HERVE Joël)	Pont Claou, ZC494, 496 (UB)	OAP : Pont Claou
E52	NICOLAS Géomètre (LE BRECH)	Govello, ZA531 (1AU)	OAP : Govello
E53	ANONYME 15 (Cf. E44)	Ensemble du territoire	Patrimoine naturel, Liaisons douces, Tourisme, OAP, Agriculture.
E54	COUDRON Frédéric	Tout le territoire Zones Ao, Ac Assainissement	Zonages AO, AC Eaux Usées : Zonage ANC
E55	COUDRON Frédéric (** E54)		
E56	COUDRON Frédéric (**E54)		
E57	SCHEUERMANN – GUILLEMOT Elisabeth, Chantal	Kervernir (Briel), ZL119, 121 (Aa)	Extension zonage UCa
E58	LE DERF Michel	Cardelan (Lairmarh) ZR606 685 (Nds)	Extension zonage Aa
E59	LE DERF Anne, Michel	Cardelan (Lairmarh) ZR556 (Nds)	Classement en N
E60	ANONYME 16	Toulbroche, ZI37, 242...(UB)	OAP : Toulbroche
E61	ANONYME 17 (** E60)		
E62	MICHEL Martin	Agglo, ZY90 (1AU)	1AU, OAP rue du Houeren
E63	CHAPEL Olivier	Toulbroche, ZI37, 242...(UB)	OAP : Toulbroche
E64	CHAPEL Olivier (**E63)	Pré du Bourg (sect. Chaumières ?)	OAP : Toulbroche
E65	ALLAIN Anita	Bois Bas, ZO140 (N)	Classement en zonage Ac ER34
E66	BELEDIN Dominique	Carado (UB)	Travaux hors PLU
E67	SERRE Bertrand, Soline	Parc Poro, ZH36 (Aa)	Haies à protéger
E68	CRC Bretagne Sud	Bois Bas, ZO140 (N)	Classement en zonage Ac ER34
E69	MOREELS Antoine, Mélodie (Pétition 202 personnes)	Toulbroche, ZI37, 242...(UB)	OAP : Toulbroche
E70	ECHARD M-A AMIS DES CHEMINS DE RONDE	Ensemble du territoire communal	Servitudes SPPR, Zonage NL. Identification des villages et SDU, OAP Toulbroche,
E71	BARRE Estelle	Kerbouleven, ZL113, ZL115 (Aa)	Extension zonage UCc
E72	AGERON Patrick, président AMIS DU GOLFE DU MORBIHAN	Toutes OAP	Règlement (définitions) Démographie et logements Capacité d'accueil OAP Zones N et Nds
E73	AGERON Patrick, président (**E72) AMIS DU GOLFE DU MORBIHAN		
E74	BOSSARD Asso Pointe Blaire	Pointe du Blaire (N)	Bande des 100m Règlement (extension du bâti)
E75	DUBREUIL Thomas (Av) Collectif du Govello (**E43)	Govello, ZA531 (1AU)	OAP : Govello
E76	BOUEDO Loïc Syndicat Ostréicole de Baden	Zones Ac et Ao	Port-Blanc : Uip, AOT Bois-Bas : Ac, ER34
76			

17	269	286
----	-----	-----

REF	AUTEUR	Localisation	Objet de la demande	Nombre pages		
				Obs.	Ann.	Total

COURRIERS ANNEXES (déposés ou reçus avec pièces jointes)

C01	LE CLAINCHE Jean-Marc	Port-Blanc, ZP42 (UE)	Extension zonage UCb	1	0	1
C02	TATIBOUET Noël M.	Bélano, ZB107 (Ab)	Extension zonage UCc	3	1	4
C03	CAVAYE Frédéric M.	Pointe du Blair, YA141 (Ac)	Extension zonage N	1	3	4
C04	JAOUEN Blandine M.	Le Parun, ZB179 (Nds)	Extension zonage UCc	2	1	3
C05	TREMOYET Michelle (Ind. JACOB)	La Croix : ZV123, 125 (Nds / Aa)	Extension zonage UCb	1	0	1
C06	COUDRAY Avocat (CASTAIGNET, SOUBLIN, YVON)	Toulindac, ZP570, 615 (Ab)	ER20	11	0	11
C07	EVENO LE GARGASSON Mme	Le Guern, YB215 (Nds, UCb)	Extension zonage UCb	1	4	5
C08	LOTODE Robert M. Mme	Kervernir, ZK78 (Aa, UCa)	Extension zonage UCa	1	0	1
C09	MENARD A, M. Mme	Ensemble du territoire	Nds, N	2	4	6
C10	LE GALLIARD Isabelle Mme (Consorts GUILLEMOT)	Keryonvarch, ZN159 (UCc)	Changement destination			
		Keryonvarch ZN159 (UCc), ZN493, ZS110, ZS135 (UCc, Aa)	Extension zonage UCc	1	0	6
C11	COLLIGNON-WOILLOT M. Mme	La Croix, ZW 242, 243, Nds et Ab	Extension zonage UCb	2	5	7
C12	OLIVARD Denis M.	Kerhervé, ZM130 (Nds)	Extension zonage Ab	1	1	2
C13	POULET-GOFFARD Jean-Bapt, M.	Keryonvarch, ZN133 (Aa)	ER29	1	0	1
C14	LE MOUHAER Yvon (** E13)	Port-Blanc, ZP575 (UE)	Haies à protéger Murs à protéger	2	0	2
C15	LOTODE Robert M. Mme	Kervernir, ZK78 (Aa, UCa)	Extension zonage UCa	1	0	1
C16	MENARD Alain M. Mme	Toulvern, ZW15 (Nds)	Extension zonage N	1	1	2
C17	SEVESTRE Jeanne	Er Rohellec, Eaux usées	EU, Zonage collectif	1	1	2
C18	GUILLEMOT (Consorts)	Keryonvarch, Z159, 110, 111, 493 (Aa, UCc)	ER29	1	1	2
C19	RIO Berthe	Bois Bourgerel, ZR640 (Aa)	Extension zonage UCb	2	4	6
C20	GILLET Alain (M. Mme)	Lande Trévrass, ZS80 (UCc, Aa)	Extension zonage UCb	1	2	3
C21	GILLET (Indivision Frères)	Le Boulut, ZS12, ZS125 (Aa)	Changement destination	1	2	3
C22	MADEC Françoise	Rte de Toulvern, ZW38 (Nds)	Extension zonage N	1	1	2
C23	MADEC Françoise	Les Hauts de Toulvern, Z118 (Nds)	Extension zonage UB Extension zonage N	1	1	2
C24	HEMERY Danièle (Coll. Charcot)	Commandant Charcot E503 (UB)	Zone humide Extension zonage N, Eaux Pluviales (zonage),	6	52	58
C25	DENEROLLE M. Mme	Port-Blanc ZP340, 143, 53 (N)	Extension zonage UCb	1	6	7
C26	ARHUERO (collectif Pont Claou)	Vallon P. Claou ZC494, 496 (UB)	OAP : Pont Claou	2	0	2
C27	MORGAN (Consorts)	Mané-Ormand, ZC429 (ZR) (Aa, boisements à préserver)	Extension zonage UB	1	2	3
C28	QUISTREBERT (Collectif Le Ter)	Le Ter, ZR371 à ZR374 (Nds)	Extension zonage UCb, Eaux usées (Surf. épandage)	2	6	8
C29	LE BERRIGAUD Albert	Penmern, ZO514, ZO515 (N)	Extension zonage UCa	1	1	2
		Penmern, ZO517, (Nds)	Changement destination			
C30	LE BERRIGAUD Albert	Penmern, ZO514, ZO515 (N)	Changement destination	1	5	6
C31	MADEC (Famille) (LAINE Edith)	La Lande Trévrass, ZT189 (Aa)	Zone humide Extension zonage UCc	1	2	3
C32	LA VILLENEUVE (SCEA) (cf.E18)	La Villeneuve, exploit. Prévue UL	Classement Ab	1	1	2
C33	CHEVAL Loïc	Le Céline, ZW169, (ZW189 ?) (Aa)	Extension zonage UCc	2	5	7
		Le Céline, ZW187, Nds	Extension zonage Aa			
C34	HINTZY Alexandre	La Croix, ZW118, Nds	EBC Extension zonage UCc	2	0	2
C35	ROBINO Pierre et Nicole	Mané-Kercadio, ZE124 (Aa)	Extension zonage UCc	1	13	14

C36	SCHENK Fabienne	Er Rohellec, Eaux usées	Eaux usées, zonage collectif	1	1	2
C37	CHEVAL Jean	Locmiquel, ZX262, 264 (Nds)	Extension zonage N	1	0	1
C38	NICOLAZIC Maurice	Bois Bourgerel ZR162 (UL)	Extension zonage UCb	1	3	4
C39	GUILLEMOT Joseph	Cardelan, (N)	Identification zonage UCc, Patrimoine bâti à préserver	1	7	8
C40	LE BOURHIS	Er Rohellec, Eaux Usées	Eaux usées, zonage collectif	1	1	2
C41	AUFFRAY Joseph	Port-Blanc, ZP575 (UE)	Haies à protéger Murs à protéger	1	0	1
C42	LE MENACH Geneviève	Kerdrumel, (Ab)	Identification zonage UCb	1	0	1
C43	LE ROUX Annie	Kerfanc, ZR195 (N)	Identification zonage UCb	1	0	1
C44	LE BERRIGAUD Rozenn (+R09)	Keriboul, ZO398 (Nds)	Extension zonage UCb	1	3	1
C45	PRONO Marie-Denise	Bréafort, ZN489, 492 (Aa)	Extension zonage UCb	1	1	2
C46	PRONO Marie-Denise (Consort)	Kernavalo, ZN421 (Aa)	Extension zonage UCb	1	1	2
C47	BAREGE Xavier	Kerboulevan, ZL162 (Aa)	Identification zonage UCb	2	1	3
		Kerboulevan, ZM324 (UCc)	Extension zonage Aa			
C48	LE BORGNE Virginie	Le Parun, YB537, 540, 530 (Nds)	Extension zonage Uip	1	1	2
C49	LE GUELEC Éric	Le Guern, YB60 (Nds)	Extension zonage UCb	2	1	3
C50	LE BLEVENEC Marc (Kerqué)	Kerqué, ZK6, 8, ZL1, 2, 187, 189... (Aa, N)	Archéologie préventive	1	3	4
			Zones humides et N			
			ER24			
C51	LE CORRE Jean-François	Agglo, ZC472, ZC473 (UAb)	OAP : Lann Vihan	3	7	10
C52	GILLET Patrick	La Lande Trévras, ZS79 (Aa, UCc)	Extension zonage UCc	1	1	2
C53	LE MEUT Jean-Pierre	Le Bélano, ZB61 (Aa, UCc)	Extension zonage UCc	1	0	1
C54	HERVE Germain	Penmern, ZO172 (527 ?) (Nds)	Identification zonage UCb	1	27	28
C55	LACROIX Jean	Le Guern YB274, YB278 (Ab, UCb)	Extension zonage UCb Patrimoine bâti à préserver	1	2	3
C56	BOEFFARD, NANDELEC (f. Robert)	Toulindac (P Blanc), ZP334 (Nds)	Extension zonage UCb	1	3	4
C57	CHEVRIER Bertrand, Anne	Le Guern (Trémélian) YB371, 373 (Ab, UCb)	Extension zonage UCb	2	2	4
C58	MADEC SERGHERAERT Christine (+R10)	Toulvern, ZW64, 65, 67 (Nds N) (C58)	Extension zonage N	1	0	1
C59	SERGHERAERT Renaud (+R11)	Route de Toulvern (ER31)	ER31	5	0	5
C60	LE BIHAN (Syndicat propriétaires)	Mané Moustran, ZP214, 219 (UCb, Nds)	Règlement (Paysage)	1	2	3
C61	PRIMAULT Gérard	Kerboulevan, ZL100, 101, 102, 161 (Aa, UCc)	Extension zonage UCc	2	0	2
C62	LE MOUROUX Alain	Locmiquel, ZX38 (Nds), ZX377 (Nds, UCa)	Extension zonage UCa	1	4	5
C63	GUILLEMOT François	Mané-Kercadio (Pré du Bois), ZE381 (Aa)	Extension zonage UCc	2	5	7
C64	JEGO Monique	Parc Porho (Peh Bras) ZH54 (Aa)	Identification zonage UCb	1	0	1
C65	LE GREGAM René	Tréver, ZN351, 352, 502, 503, 505, 579, ZO545 (Aa)	Extension zonage UCc Règlement (clôtures)	1	0	1
C66	QURESHI-BELLEC Yvonne	Agglo, ZC13 (UB)	EBC Annexes (piscine)	2	3	5
C67	SEVENO Cécile et Jean-Pierre	Agglo, AB140, 151, 152 (UAb)	Extension zonage UAa	1	0	1
C68	BRACHET Arlette	La Croix ZW129, 132 (UCb)	Maintien en UCb	1	0	1
C69	DUMORTIER Danielle	Kerboulevan, ZM263, 265 (Aa)	Extension zonage UCc	1	1	2
C70	LE GOUGUEC, LE CORRE (Indiv.)	Le Couédic, ZX02 (N)	Changement de destination	1	5	6
C71	KASSIOITIS Stéphan POILANE Max	Agglo, AB285, ZC289, 472 (UAb)	OAP	1	2	1
C72	THOMAZO Anne	Kerboulevan, ZL95 (Aa)	Identification zonage UCb	2	1	3
C73	GOFFI Marie (**R18)	Govello, ZA531 (1AU)	OAP : Govello Flore protégée (ENS)	1	0	1
C74	GEORGE Hubert	Kerihuel, ZA451 452 455 457 (Ab)	Identification zonage UCc	2	4	6
C75	ANSE de TOULVERN (SARL)	Pointe de Toulvern, ZW2	ER11	1	0	1

	(+R17)					
C76	MAGNIER Françoise AMIS de PORT BLANC (+R22)	Port Blanc ZP613, 615 (Ab)	ER20	3	0	3
		Port-Blanc ZP275 (575 ?) (UE)	Haies à protéger Murs à protéger			
C77	TREMOUREUX Isabelle	Kervadail (Bréafort) ZN671 (ZN716) (Aa, UCb)	Extension zonage UCb	1	0	1
C78	MADEC Fabrice (**E42)	Le Bélano, ZB95 (UCc, Aa)	Extension zonage UCc	2	2	4
C79	MADEC Florence (**E42)			2	0	2
C80	RIO Berthe	Bourgerel, ZR592 (Aa)	Changement de destination	1	2	3
C81	PISON Christian	Mané Ormand, ZR428 (UCc)	Constructibilité en UCc Marge de recul (exploitation)	2	8	10
C82	GILET Roger M Mme	La Lande Trévrass, ZS78 (Aa, UCc)	Extension zonage UCc	1	1	2
C83	COSSIC Edouard Ph, Dominique	Kergonano ZE7 (ZT7) (Aa)	EBC	1	5	6
		Kergonano ZE9 (ZT9) (Aa)	Maintien Changt. de destination			
C84	LE QUERE Jean-Denis M. Mme	Impasse du Pont Daniec, AB371, 372, 373, 377 (UB)	OAP : Carado	1	1	2
C85	LE MENE Maryvonne	Kervemir ZK83 (Aa)	Extension zonage UCa	1	0	1
C86	ECHARD M-A (**E70) AMIS des CHEMINS de RONDE	Ensemble du territoire communal	Servitudes SPPR, ER, Identification zonage et densification. Zonage UL. Milieux naturels	2	0	2
C87	GIRARD Henri Eau et Rivières	Ensemble du territoire communal	Démographie Identification SDU OAP Toulbroche UL Toulindac	2	0	2
	GIRARD Henri (FAPEGM) Fédération des Associations de Protection de l'Environnement du Golfe du Morbihan					
C88	HEINEN Philippe	Ensemble du territoire communal	Croissance et logements Identification zonage espaces urbanisés Paysage et qualité urbaine. Commerces. OAP Lann Vihan.	1	0	1
88				135	236	371
194			TOTAUX tous registres	173	509	682

F3 - CLASSEMENT THEMATIQUE DES OBSERVATIONS

Le classement thématique des observations a été établi selon le même schéma que le sommaire du dossier d'enquête. Ce classement est repris ci-dessous pour nos analyses (Cf. p.2 et 3 de ce rapport)

F4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS (Synthèse en annexe 1)

Chacune de nos analyses comprend successivement :

- Une synthèse des avis des PPC et PPA (annexe 2)
- Une synthèse des observations du public (annexe 1)
- Nos questions posées au Maître d'Ouvrage (pour mémoire)
- Une synthèse des réponses du MO aux observations du public (annexe 1).
- Les réponses du maître d'ouvrage à nos questions (pour mémoire)
- Une analyse du projet, des observations du public et des réponses du MO
- Un résumé de nos analyses

Nos résumés se distinguent ci-dessous de la manière suivante :

- ➔ Avantages du projet.
- ➔ Inconvénients, modifications à apporter au projet.
- ➔ Observations non suivies :
 - soit font l'objet d'un avis défavorable de la commission d'enquête,
 - soit ne peuvent être retenues au titre des avantages ou inconvénients,
 - soit sont hors sujet.

A – OBJET : REVISION du PLU

Thème 0 OBSERVATIONS GENERALES

Thème 0	Observations générales (+ RP, p7-11) Préambule Introduction
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
<u>Autorité environnementale</u> : La MRAE, pour les 3 objets n'a pas pu émettre d'avis dans le délai imparti (avis tacites).	
<u>CDNPS</u> : L'absence d'observation de la CDNPS sur le projet global, dans les délais impartis, vaut avis tacitement favorable.	
<u>CDPENAF</u> : Pas d'avis global (cf. analyses thématiques), fait savoir que ses avis sont émis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur notamment la loi Littorale.	
<u>Commune de Larmor Baden</u> : Avis favorable au projet de PLU de la commune de Baden	
<u>CRC (Bretagne sud)</u> :	Avis défavorable compte tenu de l'ensemble des remarques formulées (Cf. analyses thématiques)
<u>GMVA</u> :	Avis favorable, les objectifs de production de logements et de densification sont conformes aux documents de planification.
<u>CCI du Morbihan</u>	La CCI approuve les différents objectifs affichés (linéaire commercial protégé en centre-bourg.
<u>ETAT (M. le Préfet dont DDTM)</u> :	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations énoncées au chapitre I.
<u>PNR (Golfe du Morbihan)</u>	Compte tenu des points évoqués dans l'avis de la commission urbanisme et des informations complémentaires transmises par la commune, émet un avis favorable assorti d'observations.
<u>Morbihan Energie (Synd.)</u>	L'analyse des thématiques relevant de la compétence du syndicat n'appelle pas de remarque.
<u>Région Bretagne</u>	La région accuse réception des éléments du dossier, rappelle les 38 objectifs à poursuivre dans le cadre de la démarche Breizh-Cop, demande un engagement sur un ou plusieurs des 38 objectifs.
<u>Conseil Départemental 56</u>	Le projet appelle les observations présentées ci-dessous dans les analyses thématiques.
OBSERVATIONS DU PUBLIC :	
— Nouvelle version de PLU de la ville de Baden qui semble être compatible dans les grandes lignes avec les recommandations des SCOT, PADD, PDU et autres DOO de GMVA mais il existe un manque de clarté sur certains aspects (E72, E73)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :	
— Des justifications supplémentaires seront apportées dans le document final	

SYNTHESE DU PROJET

L'introduction rappelle les obligations légales auxquelles doit répondre le PLU en application des lois SRU, Urbanisme et Habitat » (loi UH), Engagement National pour l'Environnement » (ENE), Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové » (loi ALUR), loi Littoral et loi ELAN.

Contexte réglementaire communal et supra-communal

La commune de Baden dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 février 2008 et modifié les 20 décembre 2010, 23 avril 2012, 5 novembre 2012, 7 avril 2015, le 3 avril 2017 et le 3 avril 2018.

La cours administrative d'appel de Nantes a prononcé l'annulation partielle du PLU le 28 juin 2013. Cette annulation partielle porte principalement sur la non prise en compte des espaces remarquables au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme. Ainsi l'annulation partielle du PLU porte sur les secteurs suivants :

- Parcelles non bâties du secteur de Kerihuel et Kerdrumel classées en UBb1.
- Parcelles non bâties des hameaux de Saint-Julien, Keryonvarch, Crafel, Le Parun, Kerfanc, Mané Cosquer La Lande Trévas, Botconan et Bocoan, classées en UBb.
- Les emplacements réservés n°9 et 218.
- Le secteur ULn à Toulindac.
- Les secteurs classés en 1AUh et Aa s'étendant de Lann Vihan à La Lande Céline à l'ouest de la RD 316.
- Le secteur de Bois Bas-Pen Mern, classé (à tort) en zone Ulm et UBb.
- Le secteur de La Croix classé en UBb (arrêt correctif du 31 janvier 2014).

Afin de lever une annulation partielle concernant les parcelles ZC458, ZV118 classées en UBa, la modification n°4 approuvée le 7 avril 2015, a classé intégralement ces parcelles en zone Nds.

NOS OBSERVATIONS

L'enquête a suscité une forte participation du public (cf. déroulement de l'enquête). Nous porterons une attention particulière, aux zonages qui ont fait l'objet d'une annulation au TA, nous intégrerons l'évolution de la réglementation intervenue concernant la loi ALUR et la Littoral modifiée par la loi ELAN.

La révision du PLU s'inscrit dans le contexte suivant : Nécessité de réviser le PLU de 2008 pour le mettre en conformité avec la réglementation, révision du SCoT (création de GMVA), promulgation de la loi ELAN.

Cette dernière loi (art. 42) autorise la délimitation de secteurs déjà urbanisés dans lesquels « des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics... » (Art. L121-8 du code de l'urbanisme).

L'article 42 de la loi ELAN renforce le rôle du SCoT en demandant que celui-ci « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre ». Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation.

Le SCoT en cours d'élaboration de GMVA est soumis à enquête publique en même temps que la révision du PLU de Baden. Il détermine les critères d'identification rappelés ci-dessus (loi ELAN). Il sera nécessaire d'approuver, si besoin, le nouveau PLU après le nouveau SCoT (GMVA) pour s'assurer que les mesures anticipatoires prescrites dans le PLU sont compatibles avec le nouveau SCoT approuvé.

L'avis défavorable émis par le CRC Sud Bretagne concerne le thème « activités ostréicoles ».

A ce stade de nos analyses nous n'avons pas d'observation à apporter sur le préambule et l'introduction. Nous prenons note des avis émis globalement sur le projet, certains sont conditionnés par la levée de réserves.

Bilan thématique

- ➡ L'enquête a suscité une forte participation du public.
- ➡ La révision des PLU était nécessaire (ancienneté de 10 ans, nouvelles lois et décrets).
- ➡ L'avis de la CDNPS sur les EBC n'était pas joint au dossier d'enquête
- ➡ Le Projet n'a fait l'objet d'aucun avis globalement défavorable.
- ➡ L'arrêt de projet initial ayant été retiré puis reformulé, certaines observations des PPA et PPC ont pu être prises en compte pendant la phase d'interruption sans que cela soit indiqué dans le projet final.

Thème 1 RAPPORT DE PRESENTATION

Thème 1	Rapport de présentation
Partie I	Diagnostic socio-économique (RP, p12-48)
1	Démographie
2	Habitat
3	Economie
4	Equipements et services

RAPPEL DES OBSERVATIONS : Néant

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE : Sans objet

SYNTHESE DU PROJET

Le rapport de présentation rappelle l'évolution de la démographie, de l'habitat, de l'économie, des équipements et des services depuis l'approbation du PLU de 2008.

Bilan de la mise en œuvre du PLU de 2008

L'évolution de la population a été beaucoup plus faible que prévue (374 habitants de plus entre 2008 et 2015 au lieu des 1200 résidents permanents supplémentaires prévus pour 2015 au PADD du PLU de 2008).

Cependant, la production de logements a été respectée : Entre 2006 et 2015, 615 nouveaux logements ont été créés, soit une capacité annuelle de 61,6 logements (soit la projection haute de la prévision du PADD de 2008).

Contrairement aux orientations (PADD), entre 2006 et 2016 de nombreuses constructions à vocation habitat ont été réalisées de façon dispersée sur le territoire, au sein des villages ruraux.

Entre 2006 et 2016, 11,19 ha de terres agricoles et naturelles ont été artificialisés (6,82 ha en zone agricole et 4,37 ha en zone naturelle).

Les zones urbaines de Nautiparc (Toulbroche) et du bourg ont accueilli la majorité des constructions de vocation artisanales et économiques.

Quelques constructions artisanales et de services ont été réalisées de façon disséminée sur le territoire communal.

Expression des enjeux à prendre en compte dans le nouveau PLU**En matière d'équilibre social et d'habitat**

Atouts	Faiblesses
Une croissance démographique constante depuis la fin des années 1960, malgré un fléchissement de la croissance sur la dernière période censitaire (+1,4% par an depuis 2007, contre environ +2,5% an entre 1982 et 2007). Un parc de logements en croissance constante ayant plus que doublé en 30 ans et qui enregistre une forte croissance depuis 5 ans (rythme de constructions de 74 logements/an environ). Des opérations en petits logements qui contribuent peu à peu à renforcer le parc en petits logements, logements locatifs ou en primo-accession. Une maîtrise de la part des résidences secondaires depuis plus de 30 ans, qui permet de maintenir une vie et un dynamisme à l'année	Un vieillissement de la population (31,5% de la population a plus de 60 ans, contre 29,7% de la population qui a moins de 30 ans). Un desserrement des familles (taille moyenne des foyers de 2,28 en 2012 contre 2,35 en 2007). Une forte représentation des grands logements (65,8%) de logements de 5 pièces et plus en 2012), alors qu'en parallèle, une diminution de la taille moyenne des foyers est constatée (2,28 personnes par foyer en 2012). Un parc de logements peu diversifié, dominé par les maisons individuelles (90,8%), les propriétaires (78,3%) et les grands logements (65,8% de T5 et +) qui contraignent la mobilité résidentielle.
Opportunités	Limites
Des documents supra-communaux fixant le cadre des perspectives de développement démographiques et en termes d'habitat pour les décennies à venir - Le SCoT de Vannes Agglo	Favoriser le développement communal tout en tenant compte d'un cadre législatif complexe et prévoir la réalisation de projets ayant l'impact le plus faible possible sur l'environnement.

- Le PLH de Vannes Agglo pour la période 2016-2021.	
Enjeux	
Soutenir le dynamisme démographique et maintenir le rythme de constructions neuves sur la commune afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements :	
- Renforcer l'attractivité du parc de logements sur le long terme en poursuivant la diversification de l'offre en logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession - Tirer parti du renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels, - Permettre aux personnes seules ou âgées de rester sur la commune en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie, quel que soit le niveau de ressources de chacun - Favoriser l'accueil de famille avec ou sans enfant assurant la pérennité des équipements notamment scolaires, socioculturels, sportifs, etc., sur le long terme	

En matière d'économie

Atouts	Faiblesses
Une commune appartenant au bassin d'influence économique, administratif et de services de Vannes. Une activité dominée par le secteur tertiaire (commerce, services, transports, administration publique), par les ouvriers et les employés. Un taux de chômage (7,7%) inférieur à la moyenne nationale et à la moyenne départementale (11,4% en 2012). Un tissu économique dynamique, constitué de 243 entreprises en 2014, dont plus de la moitié dans les commerces, services et transports. Un taux de création d'entreprises assez élevé (16%) et largement supérieur à la moyenne départementale (12%) Des supports de développement et zones d'activités économiques identifiées au SCoT (Nautiparc).	Des déplacements domicile-travail quasi-systématiquement automobiles.
Opportunités	Limites
Des documents supra-communaux fixant le cadre des perspectives de développement pour les décennies à venir - Le SCoT de Vannes Agglo identifie Baden, comme support de développement des zones d'activités économiques sur environ 5 hectares.	Une consommation d'espace pour l'activité économique limitée qu'il faudra donc bien encadrer afin de ne pas contraindre l'arrivée de nouveaux entrepreneurs.
Enjeux	
- Conforter les commerces et activités existants et permettre l'accueil de nouveaux commerces et activités afin de renforcer leur attractivité tant au niveau communal qu'intercommunal. - Poursuivre le développement d'activités touristiques et de loisirs de proximité, en tant que vecteur économique, en lien avec la proximité du Golfe du Morbihan. - Offrir les conditions du maintien des activités primaires sur la commune, et renforcer l'identité ostréicole de la commune	

En matière d'équipements et services

Atouts	Faiblesses
Un niveau d'équipements et de services de proximité satisfaisant et diversifié. Des équipements principalement implantés dans le centre-bourg. Un service de santé développé.	
Opportunités	Limites
	Une baisse des effectifs des écoles liée à une population vieillissante.

Enjeux
- Renforcer les centralités et adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, dans un cadre communal et intercommunal. - Améliorer la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services entre les communes voisines, en tenant compte de leurs spécificités.

NOS OBSERVATIONS

Le diagnostic socio-économique détermine les différentes orientations et aménagements à inscrire au PADD.

Le développement démographique visant à renforcer l'attractivité du parc de logements, à assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels, à permettre un parcours résidentiel à tous les âges de la vie et favoriser l'accueil de familles avec enfant (pérennité des équipements : scolaires...), n'attire pas d'observation.

Cette progression démographique permet de se projeter dans l'avenir pour déterminer le nombre de logements nécessaires. Ces éléments serviront de base afin d'assurer la pérennité des équipements. Ils sont compatibles avec les objectifs du SCoT et du PLH (E19) (cf. PADD).

Les études réalisées dans le cadre du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan devraient être rappelées parmi les opportunités au titre des enjeux en matière d'équilibre social et d'habitat,

Le bilan de la mise en œuvre du PLU précédent, rappelle que les constructions à vocation habitat ont été réalisées de façon dispersée sur le territoire au sein des villages ruraux. Les lois ALUR et Littoral remédient à cette situation cependant la loi ELAN autorise, sous conditions, le comblement de « dents creuses ».

Le diagnostic souligne à juste titre la nécessité d'intervenir dans un cadre intercommunal (développement touristique, équipements et services, offre de commerce).

L'enclave de la commune de Larmor-Baden au sein de celle de Baden nécessite une présentation des équipements socio-économiques existants (commerces, équipements et services publics, culturels, sportifs) sur cet ensemble péninsulaire.

Les activités agricoles et conchyloles bénéficient en annexe 1 et 2 d'un diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture du Morbihan (CAM) et par le Comité Régional de la Conchyliculture (CRC) de Bretagne Sud. La préservation des espaces de production de ces deux activités est un enjeu essentiel. L'importance du foncier conchylicole et de l'interface terre-mer devra être retenue lors la délimitation des espaces dédiés à cette activité.

Les articles L121-13 et L121-17 autorisent dans les EPR et dans la bande littorale des 100m les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Les secteurs d'activités portuaires (Uip) et conchyloles (Ac et Ao) sont identifiées à ce titre.

Zones portuaires

7 zones portuaires Uip (terre et mer) sont identifiées :

- Le Parun
- Le Blaire
- La pointe de Locmiquel
- Toulindac
- Port Blanc
- Bois Bas et Porh Er Bleye.

Activité conchylicole

L'annexe 2 du rapport de présentation présente le diagnostic conchylicole. La localisation des zones Ac et Ao se fait en application des différents autorisations d'exploiter et des autorisations d'occupation temporaire (AOT) du domaine public en cours de validité (DDTM).

Celui-ci ne présente pas l'emprise des superficies concédées en mer pour les activités ostréicole (ex : position des tables destinées aux poches d'huitres), il sera difficile de s'assurer du non chevauchement de ces concessions avec la délimitation des zones Uip.

Le diagnostic souligne :

- L'importance de l'activité conchylicole (35 sites ostréicoles dont 30 entreprises de Baden (173.4 ha concédés sur 356 parcelles, 120 emplois). 5 de ces sites sont soit des sites secondaires en activité, soit des sites en transmission ou des sites en veille, disposant d'un potentiel d'activité conchylicole.
- Une stabilité de l'activité sur la période 2006-2013
- Une identité conchylicole marquée et spécifique à la commune (près de la moitié des entreprises conchylicoles de l'agglomération sont sur Baden).
- Une problématique du foncier conchylicole et de l'interface terre mer importante.

L'objectif 3 du PADD entend « Délimiter de manière optimale, les espaces spécifiques terrestres et marins permettant d'accueillir, de maintenir et de développer les constructions et installations nécessaires à l'activité conchylicole (E54, E55, E56, E65, E69, E76) (cf. thèmes règlement graphique et emplacements réservés).

Les activités primaires doivent être recensées au titre des atouts sur le plan économique, ce qui introduirait l'enjeu lié au maintien de ces activités et notamment au renforcement de l'identité ostréicole de la commune au sein de GMVA.

Conclusion

Nous observons dès à présent que les zones conchylicoles sont identifiées dans le diagnostic initial.

Le diagnostic présente les atouts et opportunités face aux faiblesses et aux limites permettant de déterminer les enjeux, il n'attire pas d'autre observation à ce stade de nos analyses.

Nous reprendrons les éléments de ce diagnostic lors de l'analyse du PADD (justification des choix RP p.246).

Bilan thématique

- ➡ Le diagnostic détermine les atouts et faiblesses, les opportunités et limites et dégage les enjeux.
- ➡ Les enjeux visant au soutien du dynamisme démographique permettant l'accueil de familles avec ou sans enfants est nécessaire pour assurer la pérennité du commerce et des équipements notamment scolaires.
- ➡ Les enjeux visant à renforcer l'attractivité du parc de logements en diversifiant l'offre, en assurant une fluidité des parcours résidentiels et en permettant aux personnes âgées de rester sur la commune est utile.
- ➡ Les enjeux destinés à conforter et accueillir de nouveaux commerces et activités, économiques, touristiques et de loisirs sont nécessaires à la vie et à l'économie du territoire.
- ➡ L'enjeu visant au maintien des activités primaires (agriculture et ostréiculture) est indispensable.
- ➡ Le rappel de la nécessité d'intervenir dans un cadre intercommunal est essentiel.
- ➡ Les équipements et services publics, culturels, sportifs existants de Larmor Baden devraient être évoqués.
- ➡ Les études réalisées dans le cadre du PNR devraient être rappelées.
- ➡ Le diagnostic conchylicole ne permet pas de localiser les tables sur le territoire communal.
- ➡ Les autres enjeux du diagnostic socio-économique n'appellent pas d'observation.

Thème 1 Partie II	Rapport de présentation Diagnostic fonctionnel et urbain (RP, p49-75) 1. Histoire et patrimoine local 2. Structure du bâti
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
Archéologie — Art 1.2 : Zones de présomption de prescription archéologique : La carte de la page 52 du RP n'est pas lisible (PNR).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
— <u>Cardelan</u> : ZR475 : Zone N : Préserver les murs de clôture en pierre (ancien château) (C39)	
— <u>Kerqué</u> : ZK6, 8, ZL1, 2, 187, 189... (Aa, N). Pour quelle raison le classement en zone archéologique passe de 800 m2 à plus de 30 hectares ? (C50)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
— <u>Cardelan</u> : Avis favorable à la préservation (si les murs sont bien présents sur la parcelle désignée)	

SYNTHESE DU PROJET

1 - Histoire et patrimoine local

Patrimoine inscrit et classé

Deux immeubles inscrits au titre des monuments historiques : Dolmen de Mané-Ven-Guen (route de Toulvern) et mur des Vénètes (Pointe du Blaire).

Les monuments archéologiques ne sont pas accessibles (situation en terrains privés) (ex : Dolmens de La Grotte, de Lanester et Le Couédic). Plusieurs vestiges et gisements gallo-romains sont recensés (Mané Huirol, Toulvern).

5 maisons et 7 fermes sont classées « constructions remarquables » ainsi que des manoirs (Cardelan, Lohac et Bois Bas) et des châteaux (Kergonano et Toulvern).

Monuments religieux

- Eglise dédiée à Saint Pierre, dans le bourg de Baden (XIX^{ème}) sa flèche sert d'amer aux navigateurs du golfe.
- Chapelle de Penmern (XV^{ème} siècle)
- Chapelle Saint Michel de Locmiquel (fondations du XII^{ème} siècle), reconstruite au XVIII^{ème}.
- Chapelle de Mériadec reconstruite en 1812 (façade orientale), agrandie en 1856.
- 9 Croix et 1 Calvaire sont sur le territoire communal (ex : Céline, Saint-Julien, Mané er Groëz, Lann-Vihan...)

Archéologie préventive

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques sont rappelées avec référence à la réglementation selon deux niveaux de prescriptions :

Secteur 1 : Obligation de saisine du Préfet de Région (DRAC) avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Secteur 2 : Demande de classement en zone N au titre de l'archéologie et saisine du Préfet de Région (DRAC), nécessité de préservation.

En page 52 du rapport la carte localisant ces zones est absente. Celle-ci et la liste des parcelles concernées par une mesure de protection au titre de l'archéologie préventive sont présentées en annexe 5.7. Il existe 22 zones référencées regroupant de nombreuses parcelles avec référence à leur niveau de prescription (1 ou 2).

2 - Structure du bâti

Morphologie du tissu urbain

Bourg composé de deux entités

- Noyau ancien constitué de l'église Saint-Pierre et de maisons de bourg.
- Autour tissu urbain plus récent comprenant des lotissements, des services et quelques espaces verts.

Hameaux et écarts

- Ecart formés d'un groupement de quelques habitations autour d'une ferme.
- Hameaux, plus grands, regroupant une quinzaine de maison parfois des lieux de convivialité.

Quartiers d'extension pavillonnaire

- Extensions pavillonnaires (construites à partir de 1950) implantées le long des axes routiers principaux. L'habitat, majoritairement individuel, est souvent implanté au centre des parcelles.

Deux pôles économiques

- Port Blanc : Vocation mixte à la fois économique, touristique et résidentielle. En raison de l'embarcadère vers l'île aux Moines forte affluence touristique (commerces et parkings pour le stationnement).
- Toulbroche, (sur la RD101) : A proximité du bourg, il présente une mixité des fonctions, extension en cours avec Nautiparc. Il dispose de commerces (station-service, hôtel...) et services (terrains de sports).

Typologie du tissu urbain

Bâti rural traditionnel

- Les maisons rurales traditionnelles (début du XX^{ème}) présentent des façades proches des rues, créant des espaces publics étroits parfois sinueux.

Maisons de bourg

- Le bourg comprend de nombreuses habitations traditionnelles (fin du XIX^{ème}), implantées le long des rues, de type R+1+C. Leur alignement, leur volume ainsi que leur architecture homogène forment une identité au bourg.

Extensions pavillonnaires

Les paysages de Baden sont marqués par la présence des pavillons individuels construits à partir des années 1950. Ces extensions sont parfois marquées par le style néo-breton caractéristique de la région.

Les éléments architecturaux du style néo-breton sont :

- Une implantation non mitoyenne au centre de la parcelle
- Des façades blanches
- Un toit noir à deux pans en ardoise à 45°
- Granite en pierre d'angle ou en encadrement
- Cheminée en pignon
- Pignon aveugle

Maison de lotissement des années 2000

L'habitat des années 2000 est marqué par des volumes simples, rectangulaires peu allongés de type R+C avec une pente de toit à 45°. Les maisons sont principalement implantées en milieu de parcelle.

Maison de lotissement des années 2010

A partir des années 2010, on voit apparaître un nouveau type de construction s'inspirant de l'architecture bretonne dans un style moderne.

Densité

La morphologie et la typologie diversifiée du tissu urbain de Baden ont engendré des différences de densité allant de 2 à 80 logements par hectare. Ces différentes densités sont présentées ci-dessous en fonction du type d'habitat.

Déplacements et transports

Trame viaire : La RD101 (Vannes – Auray), est le principal axe routier de la commune. La RD 316 se greffe à cet axe au niveau du giratoire du moulin de Pomper. Les axes secondaires sont implantés en rayon depuis le bourg vers les pointes du Blaire, de Locmiquel, de Larmor-Baden et de Port Blanc.

Circulation et trafic : La RD101 est l'axe le plus emprunté, il permet de rejoindre Auray, Arradon et Vannes.

La desserte maritime / Port Blanc : L'embarcadère pour l'île aux Moines se situe à Port Blanc. La fréquence des liaisons maritimes est importante (traversée en 10 minutes). Le nombre moyen de visiteurs à la journée varie entre 4 500 et 5 000 avec des pointes estimées entre 8 000 et 9 000 (14 juillet, 15 août).

Stationnement

L'offre actuelle de stationnement est de 608 emplacements sur la commune, dont 20 réservés aux PMR

Deux secteurs se distinguent dans l'inventaire des stationnements.

Quartiers	Capacité de stationnement de véhicules motorisés	Dont PMR	Capacité de stationnement de véhicules hybrides et électriques	Capacité de stationnement de vélos
Centre-bourg	434	15	2	25
Toulbroche et Tourlairec	174	5	0	0
Total	608	20	2	25

Sécurité routière

Certains secteurs peuvent présenter un danger surtout pendant la période estivale :

- Le croisement des rue de Kergonano et de la RD 316, mouvement vers Larmor-Baden
- Le croisement des rues de Mané-Ormand et la RD316A vers Port-Blanc
- Le croisement entre Toulbroche et la RD 101.

Transports en commun : Baden est desservi par deux réseaux

Réseau Kicéo :

- Transport scolaire Larmor-Baden–Vannes (bourg et Port Blanc), une dizaine d'allers-retours/jours
- Ligne 21 : Plougoumelen - Vannes ; dessert le bourg de Baden ; 5 allers-retours par jour
- Ligne 23 : Larmor-Baden - Vannes ; dessert Port Blanc ; 6 allers-retours par jour

Réseau Tim :

- Ligne 6 : Baden – Auray ; dessert le bourg de Baden ; 3 allers-retours par jour

Le réseau Créabus permet un trajet à la demande, en complément des lignes régulières (Kidéo).

Une aire de covoiturage a été aménagée à Toulbroche (capacité suffisante).

Liaisons douces

- La commune dispose de quelques liaisons douces (rues piétonnes et sentiers dans le bourg).
- Absence de piste cyclable sur l'ensemble de la commune.
- Le secteur entre la mairie et l'église est accessible à tous les usagers.
- Les venelles proposent des espaces fonctionnels pour les déplacements doux.
- De nombreuses rues du centre du bourg sont peu praticables (trottoirs étroits).
- Circuits de randonnée le long du golfe et à l'intérieur du territoire (Kergonano, Kerihuel, Route du Guern...)
- Circuit du Tour du Golfe du Morbihan, parcours de 180km, empruntant majoritairement le GR34.

Entrées de bourg

L'entrée principale du centre aggloméré se fait depuis l'Est à partir des parcs d'activités par un giratoire. Des pavillons sont présents de part et d'autre de la route. L'entrée depuis l'Ouest se fait par une vue sur le clocher et sur quelques habitations. L'accès au bourg au niveau de l'intersection avec la rue An Alré, est moins marqué dans la hiérarchisation des routes (un giratoire est prévu).

Les entrées secondaires depuis le Sud s'effectuent sur la voirie communale au milieu d'habitations pavillonnaires. Les aménagements urbains ainsi que les gabarits de route sont relativement uniformes.

NOS OBSERVATIONS

Patrimoine bâti

Le rapport de présentation rappelle l'existence d'un patrimoine bâti et architectural remarquable. Deux sites sont inscrits au titre des monuments historiques (dolmen de Mané-Ven-Guen et mur des Vénètes). Les maisons, fermes, manoirs et édifices religieux, qualifiés de remarquables, sont évoqués mais il n'existe pas un inventaire précis de ce patrimoine (chapelles, manoirs, fermes, maisons). Il est protégé au règlement graphique (zones U, A et N)

La base de données KARTENN (Patrimoine culturel de la région Bretagne) recense les moulins à marée de Mériadec (3 route de Penmern) et le Moulin à marée de Pomper, tous les deux datant du 18^{ème} siècle.

Petit patrimoine (patrimoine vernaculaire)

9 croix et un calvaire sont évoqués au RP. L'annexe 4 (RP) présente un recensement de 66 éléments de ce petit patrimoine (art. L151-19 du CU) (Murs en pierre, croix, fontaines, fours à pain, lavoirs, mégalithes, ossarium, dolmens, puits, ruchers, sculptures et vestiges). Il existe une incohérence entre le RP et l'annexe 4 qui ne recense que 7 croix et pas de calvaire. Cette annexe 4 étant opposable elle devrait être regroupée avec le règlement écrit.

Murs en pierre

Les murs en pierre ne font pas l'objet d'un recensement individualisé (à l'exception de deux) mais ils bénéficient aux articles 6 du règlement écrit de mesures de protection en zone UA, UB, UC, 1AU, et d'une possibilité de maintien et d'entretien en A et N.

L'absence de recensement et de mesures réglementaire ne permet pas de protéger les murs en pierre existants en zones Ui, UE, UL, 1AU.

La réponse apportée par la commune à la protection des murs en pierre de Cardelan, apporte la preuve qu'il est nécessaire de mieux protéger les murs en pierre par un repérage au règlement graphique ou qu'ils bénéficient de mesures de protection plus précises au règlement écrit, ce qui n'est pas le cas pour les zones A et N (Articles 6) (C39).

Changements de destination

L'annexe 5 du RP recense et localise 22 bâtiments susceptibles de changer de destination. Les visites de différents sites ont permis de constater l'absence de recensement de certains bâtiments pouvant en bénéficier.

Le règlement écrit renvoie à ces deux inventaires : « Eléments du petit patrimoine protégé » et « Bâtiments susceptibles de changer de destination », ceux-ci bien présentant des éléments opposables, sont annexés au rapport de présentation qui lui n'est pas opposable.

Zones de présomption de prescription archéologique

Une annexe présente les différents sites protégés avec une énumération complète des parcelles impactées, mais la cartographie en A4 est difficilement consultable en l'absence d'outil informatique. Nous attirons l'attention de la commune sur la nécessité de présenter des documents dématérialisés lisibles lors de leur agrandissement. Il est nécessaire de reporter ces zones au règlement graphique.

La commune a l'obligation de reporter sur son PLU les sites archéologiques tels qu'ils lui sont présentés par les services de la DRAC. Ce recensement a fait l'objet d'une mise à jour en 2015. Le secteur 17 couvre les parcelles de Kerqué en secteur 1, zone de saisine du Préfet de Région en cas de demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de construire, Permis de démolir, autorisation de lotir, décisions de réalisation de ZAC, etc...). Ce classement ne remet pas en cause l'exploitation des terres (C50).

Structure du bâti

La structure du bâti dans le bourg et les hameaux sera utile (analyse du règlement littéral), il en sera de même pour la typologie du tissu urbain (l'identification des villages et secteurs déjà urbanisés, SDU).

La morphologie du tissu urbain de Toulbroche n'est pas décrite (à l'exception de l'activité économique).

La densification des différents secteurs urbanisés sera étudiée (analyse de la consommation d'espace).

Déplacements et transports :

La RD 101 (Vannes Auray) constitue l'axe principal desservant Baden et Larmor Baden. La déviation du secteur de Toulbroche par le Sud a pour conséquence de scinder en deux l'agglomération, ceci avec les marges de recul accentue la notion de coupure.

L'accès à l'île aux Moines se fait par l'embarcadere de Port Blanc. Des places de stationnement sont destinées aux résidents permanents de l'île et d'autres aux touristes soit résidents temporaires soit visiteurs à la journée.

L'inventaire du stationnement réalisé sur l'ensemble du territoire communal répond aux contraintes réglementaires.

Le diagnostic précise qu'une attention particulière devra être apportée aux liaisons douces (piétonnes et cyclables).

Le circuit de randonnée (GR34) repéré en vert sur la cartographie de la page 74 ne permet pas d'apprécier la continuité avec les autres liaisons douces de la commune. Une carte regroupant tous ces itinéraires (PDIPR, SPPLR, GR et liaisons communales) permettrait de mieux justifier la localisation des emplacements réservés.

Bilan thématique

- ➡ Le diagnostic fonctionnel et urbain fait référence au patrimoine bâti et remarquable bénéficiant d'un classement réglementaire et de quelques éléments du patrimoine bâti d'intérêt local.
- ➡ La morphologie et la typologie du bâti formant le tissu urbain sont bien décrites.
- ➡ La densification, les déplacements et transports ainsi que l'inventaire des places de stationnement bénéficient d'une analyse complète.
- ➡ Le patrimoine archéologique est reporté selon les indications fournies par la DRAC
- ➡ Le patrimoine vernaculaire bénéficie d'un recensement
- ➡ Les inventaires du patrimoine vernaculaire et des changements de destination doivent être annexés au règlement.
- ➡ Il existe une incohérence entre le RP et l'annexe 4 sur le nombre de croix et calvaires.
- ➡ Un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (chapelles, manoirs, maisons anciennes...) est à envisager.
- ➡ Une description de la morphologie urbaine de Toulbroche doit être ajoutée.
- ➡ Il serait intéressant d'annexer un plan de l'ensemble des liaisons douces existantes sans distinction des maîtres d'ouvrage (PPRI, liaisons communales, GR, servitude de passage des piétons le long du littoral)
- ➡ La base de données KARTENN (Patrimoine culturel de la région Bretagne) recense les moulins à marée.

Thème 1	Rapport de présentation
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain
	3. Diagnostic loi Littoral (intégrant la loi ELAN) (RP, p76-110)
	3.1a Identification des agglomérations
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
Identification des agglomérations (Néant)	
– Seul le bourg de Baden mérite l'appellation de village, aucune identification des villages n'est convaincante. Respecter les lois Littoral et Elan (E70, C86).	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– Des précisions seront apportées dans le document final	

SYNTHESE DU PROJET

Typologies urbaines existantes

Le rapport de présentation rappelle que « les agglomérations se distinguent des villages en étant généralement les bourgs historiques des communes. Elles comportent une plus grande densité d'équipements, de services et de commerces. Les secteurs de grande taille ayant une diversité d'usages avec notamment des constructions industrielles, artisanales et commerciales font également l'objet d'une identification en agglomération ».

Selon ces critères, l'analyse (cf. thème suivant : identification de villages) a permis de conclure à l'identification des agglomérations du bourg de Baden et de Toulbroche.

NOS OBSERVATIONS

Le diagnostic justifie les choix retenus pour l'établissement du PADD en conformité avec le projet de nouveau SCoT. Ce dernier a, depuis la loi Elan, pour mission de définir les critères permettant d'identifier les différents secteurs urbanisés (agglomération, village, SDU) et de les localiser par un pastillage.

L'article L146-4 du CU est devenu l'article L121-10 (contradiction entre ancienne et nouvelle nomenclature du CU) (p.76). Le PLU prenant en compte la loi ELAN, la référence aux hameaux nouveaux intégrés à l'environnement doit être supprimée du rapport de présentation (p. 76).

Identification des deux agglomérations

- Bourg de Baden : Il s'agit de l'agglomération historique de la commune.
- Secteur Toulbroche : Parfois appelé Toul' Broch, il comprend outre un noyau d'habitations anciennes et nouvelles, une diversité de constructions industrielles, artisanales et commerciales et des équipements sportifs. Il constitue l'entrée historique de l'agglomération principale traversée l'ex RD101.

Les deux agglomérations de Baden et Toulbroche sont situées hors des espaces proches du rivage.

Ces deux secteurs formaient initialement une seule entité, ils ont été séparés par le déplacement de la RD 101 (avec marges de recul). Un grand giratoire les relie. Ils constituent de véritables agglomérations en raison de la diversité, de l'ancienneté et de la configuration des espaces urbains qui les composent, des services et des activités économiques accueillis. Leur identification est conforme à la loi Littoral et aux dispositions du SCoT passé et en cours de révision (critères) (DOO du SCoT p.40). Nous n'avons pas d'observation sur ces deux identifications. (E70, C86).

La justification des choix est pertinente, elle respecte les prescriptions de la loi ELAN et la charte du PNR (E70, C86). Nous aborderons leur périmètre au thème règlement graphique.

Bilan thématique

- ➡ Les critères identifiant les agglomérations sont cohérents avec la loi Littoral et le SCoT.
- ➡ L'identification des agglomérations de Baden et Toulbroche est conforme aux dispositions du SCoT.
- ➡ L'identification des deux agglomérations répond à la charte du PNR.
- ➡ Il est nécessaire de mettre à jour les références du code de l'urbanisme avec la nouvelle nomenclature.
- ➡ Il n'y a pas lieu de retenir l'observation concernant l'identification des agglomérations.

Thème 1	Rapport de présentation
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain
	3. Diagnostic loi Littoral (intégrant la loi ELAN) (RP, p76-110)
	3.1b Identification des villages (UCa et UCb)
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Observations générales</u>	
– Seul le bourg de Baden mérite l'appellation de village, aucune identification des villages n'est convaincante. Respecter les lois Littoral et Elan (E70, C86). – Secteurs densifiables non extensibles (SDU) dont la grille de sélection est aléatoire (C87)	
<u>La Croix</u>	
– UCb (La Croix Trévras) : Supprimer l'identification de ce secteur en village. (Arrêt de la cour d'appel de Nantes du 31 janvier 2014) (E70, C86)	
<u>Bélano</u>	
– ZB107 (Ab), Identifier le SDU de Bélano en village « UCa ou UCb » (C02) – ZC7 et ZC8 (partie en Aa). Identification du SDU en « UCa ou UCb » (E07)	
<u>Penmern</u>	
– ZO514, 515 (N) Identifier une zone UCb intégrant ces parcelles (C29, R08) – ZO451 à ZO455 (N, Ab) Identifier une zone UCb en y intégrant ces parcelles (E48) – ZO172 (ZO527 ?) (Nds) Identifier une zone UCb intégrant cette parcelle (C54)	
<u>Lanester</u>	
– ZA250 (Nds) Identifier une zone « UCa ou UCb » intégrant cette parcelle (E04)	
<u>Keryonvarch</u>	
– ZN159 (UCc), 493, 110 et 135 (UCc et Aa). Identifier le SDU actuel de Keryonvarch en village « UCa ou UCb » en y intégrant ces parcelles (C10, C18), – ZS66 (Aa) Identifier un village s'étendant jusqu'à cette parcelle (E31).	
<u>Le Ter</u>	
– ZR371 à ZR374 (Nds) : Identifier Ter en village « UCa ou UCb » avec classement de ces parcelles (nécessité pour épandage EU) (C28) – ZR701 (Nds) Identification d'un village avec classement de cette parcelle (R29)	
<u>La Lande Trévras</u>	
– ZT189 : Identifier le secteur en village « UCa ou UCb », supprimer la ZH (C31)	
<u>Kerfanc</u>	
– ZR195 : Identifier un village en UCb (C43)	
<u>Kerihuel</u>	
– ZA312 (ZA539) Identifier un village en U (UCb) en y intégrant la parcelle (E28-29) – ZA451, 452, 455, 457 (Aa) Identifier ces parcelles au sein d'un village (C74)	
<u>Kerdrumel</u>	
– Identifier un village en « UCb » (C42)	
<u>Le Parun</u>	
– ZB179 (C04), YB318, YB321 (R21) (N) Identifier un SDU les intégrant	
<u>Cardelan</u>	
– ZR322 (N, Ab) Identifier un village avec classement de la parcelle (R30, C39)	
<u>Parc Porho</u>	
– ZH54 (Peh Bras) (Aa) identification en zone U (UCb) (C64)	
<u>Saint Julien</u>	
– ZL95 (Aa) Identifier la parcelle au sein d'un zonage U (UCb) (C72)	
REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Villages

Les secteurs groupant un minimum de 6 constructions ont été analysés, ce qui a permis d'isoler 22 secteurs présentant une continuité du bâti inférieure à 50 mètres.

En second lieu, le nombre de 50 constructions a été retenu pour justifier du critère « nombre significatif » (seuil pour le juge administratif : un village (au sens de l'article L. 121-8 du CU) est un ensemble de plus de cinquante à soixante constructions densément regroupées autour d'un réseau de voies publiques).

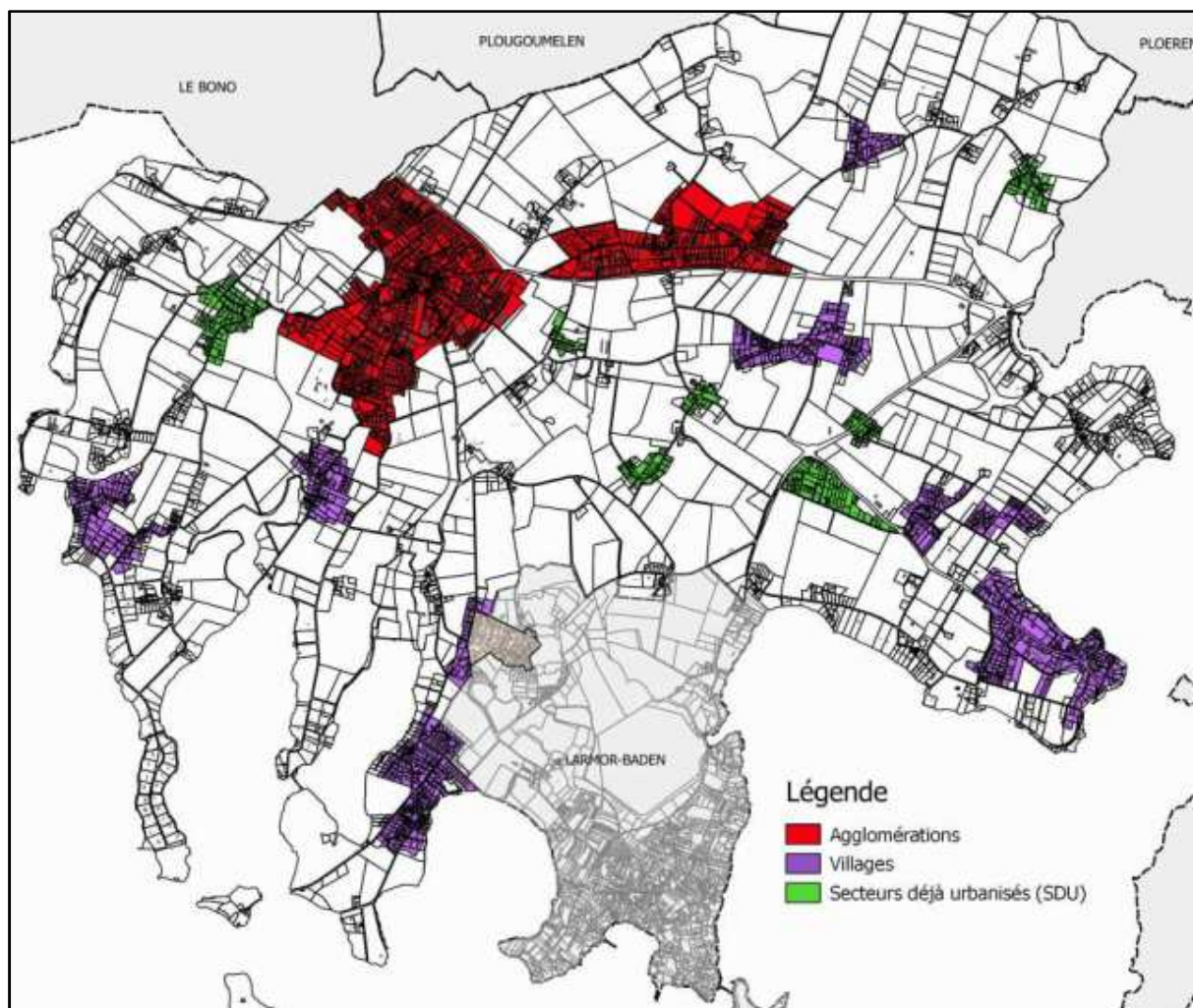
Ainsi 2 secteurs ont été identifiés agglomération (Cf. thème précédent) et 7 secteurs ont été identifiés village ayant plus de 50 constructions sans une discontinuité de plus de 50 m.

Le secteur de « La Croix » a été ajouté car situé en continuité du village de Trévras sur Larmor-Baden.

Les huit villages identifiés selon cette analyse et en conformité le nouveau SCoT de GMVA sont :

- Bois Bourgerel, Port Blanc, Mériadec, Kervernir, Locmiquel, Kervadail (comprenant Kervadail, Bréafort, Mané Kerplouz et Kernalvalo), Le Guern et La Croix (rattaché à Trévras).

Répartition des différentes entités urbaines du PLU, définies selon les dispositions de la loi Littoral, de la loi Elan et du projet de SCoT arrêté de GMVA.



NOS OBSERVATIONS

La méthodologie permettant d'identifier les villages en relation avec les dispositions prévues au nouveau SCoT (soumis simultanément à enquête publique) s'appuie sur la loi Littoral et les instructions de l'administration.

Un seuil de 50 habitations a été retenu pour justifier du critère « nombre significatif » par référence à une jurisprudence récente (Crozon) selon laquelle « *un village est un ensemble de plus de cinquante à soixante constructions densément regroupées autour d'un réseau de voies publiques* ».

Analyses

- Bois Bourgerel : Le village est scindé en deux îlots reliés par une zone de loisirs (camping) qui leur est contiguë. La commune au regard des dispositions du SCoT, estime que cet espace de loisirs ne constitue pas une absence de continuité. La localisation des constructions en continuité avec les espaces dédiés à l'habitat est nécessaire. Nous reviendrons sur le périmètre de ce village au règlement graphique
- Kervennir : Celui-ci comprend moins de constructions, c'est pourquoi il n'était pas identifié en village au précédent SCoT. Il fait l'objet d'une nouvelle identification au SCoT en s'appuyant sur la jurisprudence (RP du SCoT arrêté p. 54). Il correspond mieux cependant à la définition des secteurs déjà urbanisés (SDU) de la loi ELAN. La loi ELAN n'était pas connue lors de son identification au SCoT et au PLU.

- La Croix (+Trévrass) : Celui-ci a fait l'objet le 31 janvier 2014 d'un jugement correctif à l'arrêt de la CCA de Nantes du 11 mai 2015. Il qualifie le secteur de la Croix (Trévrass) de zone d'urbanisation diffuse dans laquelle seule est admise l'extension limitée des constructions existantes.

Le SCoT et le PLU s'appuient sur les nouvelles dispositions de la loi ELAN qui attribuent au SCoT le rôle de définir les critères permettant l'identification des villages. Il doit cependant présenter un nombre de constructions et une densité significatifs.

Récemment, dans son avis sur le nouveau SCoT (25 juillet 2019), M. le Préfet du Morbihan demande que le secteur de La Croix/Trévrass soit retiré de la liste des villages. Nous observons que sur Larmor Baden sa densification n'est pas assurée, il est nécessaire qu'il soit retiré dès à présent du PLU.

- Autres villages : L'identification des villages de Port Blanc, Mériadec, Locmiquel, Kervadail et Le Guern n'attirent pas d'observation.

Observations du Public

Les secteurs de Bélano (C02, E07), Penmem (C29, R08, E48, C54), Lanester (E04), Keryonvarch (C10, C18, E31), Le Ter (C28, R29), La Lande Trévrass (C31), Kerfanc (C43), Kerihuel (E28, E29, C74), Kerdrumel (C42), Le Parun (C04, R21), Cardelan (R30, C39), Parc Porho (C64) et Saint-Julien (C72) ont fait l'objet d'une visite.

Après analyse et appréciation de leurs espaces urbanisés, ils ne répondent pas aux critères (nombre de constructions, densification, forme urbaine) permettant de les classer en village au sens de la loi Littoral.

Conclusion

- Port Blanc, Locmiquel et Le Guern sont situés en totalité dans les espaces proches du rivage.
- Bois Bourgerel et Mériadec s'étendent sur les deux espaces (EPR et hors des EPR).
- Kervadail est totalement hors des EPR.
- Kervennir hors EPR, pourrait être en SDU, son périmètre étant figé, son maintien n'a pas de conséquence.

L'identification de ces 7 villages par le PLU n'attire pas d'observation. La commune en décidant de ne pas autoriser leur extension répond à la charte du PNR qui demande une limitation des secteurs urbanisés (E70, C86). Nous aborderons lors de l'analyse du règlement graphique, le périmètre de ces villages.

- Le village de La Croix (Trévrass) doit être assimilé à une zone d'habitat diffus.

Nous aborderons le périmètre de ces villages au règlement graphique.

Bilan thématique

- ➡ Les critères identifiant les villages sont cohérents avec la loi Littoral et le SCoT.
- ➡ L'identification des 7 premiers villages est conforme aux identifications du SCoT en révision.
- ➡ Le village de La Croix, conforme au SCoT, déclassé au TA, doit être retiré des villages.
- ➡ Les autres demandes d'identification de villages, présentées par le public ne répondent pas aux critères.

Thème 1	Rapport de présentation
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain
	3 Diagnostic loi Littoral (intégrant la loi ELAN) (RP, p76-110)
	3.1c Identification des secteurs déjà urbanisés (SDU)
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Observation générale</u>	
– Aucune identification convaincante des SDU, lois Littoral et Elan non appliquées (E70, C86)	
<u>Le Céline</u>	
– ZW169 (ZW189 ?) : Identifier un SDU l'intégrant la parcelle ZW189. Iniquité avec la Lande Trévras et Mané-kercadio (UCc) (C33)	
<u>Kerfanc</u>	
– ZR195 : Identifier un village en UCb (C43)	
– (?) : N : Les parcelles de même couleur sont-elles en zone constructible (R24)	
<u>Penmern</u> :	
– ZO514, 515 (N) Identifier une zone UCc intégrant ces parcelles (C29, R08)	
<u>Le Liorho</u> :	
– YA152, YA44, YA43, YA206 (N, Nds) Identification d'un SDU, loi Elan (E35, E36)	
<u>Botconan</u> : YB399 (Aa) identification d'un SDU, dent creuse (R20)	
<u>Bocoan</u>	
– ZS104, 107 (Aa) identification d'une zone constructible (SDU) (E47)	
<u>Cardelan</u>	
– ZR475 : Demande création d'un SDU, parcelle en dent creuse (C39, R30)	
<u>Kerihuel</u>	
– ZA451, 452, 455, 457 (Aa) Identifier ces parcelles au sein d'un SDU (loi Elan) (C74)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– <u>Observation générale</u> : Des justifications seront apportées au document final	
– Erreur matérielle pour la parcelle YA 44 pour laquelle la zone N sera légèrement agrandie	
– Autres observations : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Le SCoT de GMVA (en cours de révision) identifie des secteurs « urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions » au sein desquels, une construction nouvelle ne constituerait pas une extension de l'urbanisation (loi ELAN).

Plusieurs secteurs ont été définis sur la base des critères suivants :

- Nombre de constructions, en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés.
- Densité et compacité de l'espace construit, l'espace urbanisé n'offrant que quelques possibilités résiduelles limitées (à l'exclusion des vides urbains) de constructions en son sein.
- Réseaux existants (voirie, eau, électricité, assainissement...), qui doivent permettre la densification sans travaux supplémentaires sur ces réseaux.

Chaque critère étudié a fait l'objet d'une notation et d'une pondération selon leur importance avec une notation globale sur 20 points. Le groupe de travail a décidé de retenir les secteurs ayant obtenus une note supérieure à 15/20. Le détail des fiches d'analyse est intégré en annexe du rapport de présentation (annexe n°3).

7 secteurs (SDU) sont retenus après analyse : le Bélano (SDU1), Kerbouleven (SDU2), Keryonvarch (SDU3), la Lande Trévras (SDU4), Mané Kercadio (SDU5), Mané Ormand (SDU6) et Tréver (SDU7).

- 11 secteurs étudiés ne sont pas retenus au titre des SDU, ils sont maintenus ou reclassés en zones d'urbanisation diffuse (A ou N) : Bocoan, Briel, Brangon, Trémélian, Le Straquéno, Saint-Julien, Kergonano, Botconan, le Céline, Crafel, Penmern.

Urbanisation diffuse

- Il s'agit du regroupement d'une ou plusieurs habitations, peu nombreuses avec des densités insuffisantes pour qualifier ces espaces « d'urbanisés ». Aucune extension d'urbanisation n'y sera autorisée, pas plus que le comblement des dents creuses. L'extension des habitations existantes pourra être autorisée sous conditions, en dehors de la bande littorale des 100 mètres

NOS OBSERVATIONS

L'identification des SDU a été introduite par la loi ELAN. Ces secteurs déjà urbanisés ne peuvent pas être localisés dans les espaces proches du rivage. Ils doivent en dehors des EPR, être identifiés selon des critères définis par le SCoT et délimités par le PLU. Ils ne peuvent pas s'étendre au-delà du périmètre bâti existant.

Critères définis au SCoT :

- Continuité : Présence de 20 constructions à moins de 30 m les unes des autres d'une part et de 30 à 50 m les unes des autres d'autre part), (Le SCoT GMVA prévoit à minima 25 bâtiments, DOO p.11).
- Epaisseur : Mise à l'écart des secteurs d'urbanisation linéaire),
- Densité : Emprise au sol et nombre de constructions à l'hectare),
- Réseaux et voirie : Présence sur l'ensemble des secteurs)

18 secteurs ont été analysés :

- 7 secteurs ont été retenus au titre des SDU : le Bélano, Kerbouleven, Keryonvarch, la Lande Trévrass, Mané Kercadio, Mané Ormand et Tréver.
- 11 n'ont pas été retenus : Bocoan, Briel, Brangon, Trémélian, Le Straquéno, Saint-Julien, Kergonano, Botconan, Le Céline, Crafel et Penmern.

Nous avons visité les 18 secteurs et apprécié la nature des équipements et lieux collectifs permettant de confirmer ou non la notion d'espace déjà urbanisé (art. L121-8).

- Trois secteurs : Le Céline (C33), Trémélian (dont le Liorho E35, E36) et Penmern (C29, R08) ne répondent pas aux critères permettant de les identifier en village et ne peuvent pas être en SDU en raison de leur présence au sein des espaces proches du rivage (loi ELAN).
- Huit secteurs : Bocoan, Briel, Brangon, le Straquéno, Saint-Julien, Kergonano, Botconan et Crafel sont hors des espaces proches du rivage mais ne répondent pas aux critères de densification et de nombre d'habitations permettant de les identifier en SDU.
- Sept secteurs : le Bélano, Kerbouleven, Keryonvarch, la Lande Trévrass, Mané Kercadio, Mané Ormand et Tréver situés hors des espaces proches du rivage répondent à ces critères, ils sont retenus au PLU.

Les autres demandes présentées par le public : Kerfanc (C43), Cardelan (C39, R30), Kerihiel (C74) Lanester (E04), Kerdrumel (C42), Le Ter (C28, R29), Le Parun (C04, R21) ne répondent pas critères permettant de les analyser car ils sont tous situés dans les espaces proches du rivage (loi ELAN).

Autres observations : Plusieurs habitations ne sont pas reportées sur les plans alors qu'elles ne sont pas récentes et existent sur les documents cadastraux, une mise à niveau du fond de plan est nécessaire.

La Croix est partiellement hors des EPR. Ce secteur, non retenu au titre des villages, pourrait éventuellement en concertation avec le SCoT et la Commune de Larmor Baden être en SDU. Nous ne disposons pas d'éléments suffisants sur cette dernière commune pour émettre un avis.

Conclusion

La justification des critères retenus, en cohérence avec le SCoT, respecte les prescriptions de la loi ELAN, ils respectent la charte du PNR et ne portent pas atteinte au schéma de mise en valeur de la mer (localisations hors des EPR) (E70, C86). YA44 : Cf. règlement graphique périmètre des SDU (E35, E36).

Les habitations situées hors des agglomérations, villages et SDU seront classées en secteur d'habitat diffus (A ou N). Hors de la bande littorale des 100 m, elles pourront bénéficier d'extensions sous conditions. Nous aborderons leur périmètre au thème règlement graphique

Bilan thématique

- ➡ Les critères identifiant les SDU sont détaillés et compatibles avec le SCoT.
- ➡ La démarche mise en œuvre a permis d'analyser tous les secteurs comprenant un minimum d'habitations.
- ➡ L'identification de chacun des SDU est compatible avec le SCoT et cohérente avec la Charte du PNR.
- ➡ Le fond de plan cadastral doit être mis à jour, certaines constructions n'y figurent pas.
- ➡ Nous ne disposons pas d'éléments permettant d'apprécier si La Croix (Trévrass) peut être en SDU.
- ➡ Les autres demandes d'identification de SDU, présentées par le public ne répondent pas aux critères.

Thème 1	Rapport de présentation
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain
	3. Diagnostic loi Littoral
	3.2 Délimitation des espaces littoraux réglementés
	Espaces remarquables
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
<u>Préfet :</u> <u>Espaces remarquables</u> — L'identification et la délimitation des espaces remarquables à protéger ont été notifiées par l'Etat, sur un plan au 1/10000.	
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC : Sans objet	

SYNTHESE DU PROJET

Le PLU doit préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

L'article R. 121-4 du CU précise la composition de ces paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral :

1. Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci.
2. Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs (> 1 000 hectares).
3. Les îlots inhabités.
4. Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps.
5. Les marais, vasières, tourbières, plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés.
6. Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales (herbiers, frayères, nourriceries et gisements naturels de coquillages vivants, espaces délimités pour conserver les espèces : (art. L411-2 du CE) et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune (directive 2009/147/ CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages).
7. Les parties naturelles des sites inscrits ou classés (art. L341-1 et L341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves
8. Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables naturelles (art. L332-1 du CE).

Un report de l'emprise des zonages écologiques existants qualifiés d'espaces naturels remarquables a été réalisé sur une cartographie au 1/ 10000^{ème} (RP p.94) : Zones Natura 2000, RAMSAR, ZICO, ZNIEFF de type 2.

D'autres espaces, par leur qualité écologique et par leur lien étroit avec les zonages écologiques, nécessitent la classification en espaces naturels remarquables.

Les parties urbanisées de ces secteurs ont été retirées des espaces remarquables, lorsque cette urbanisation suffisait à retirer le caractère remarquable de ces espaces.

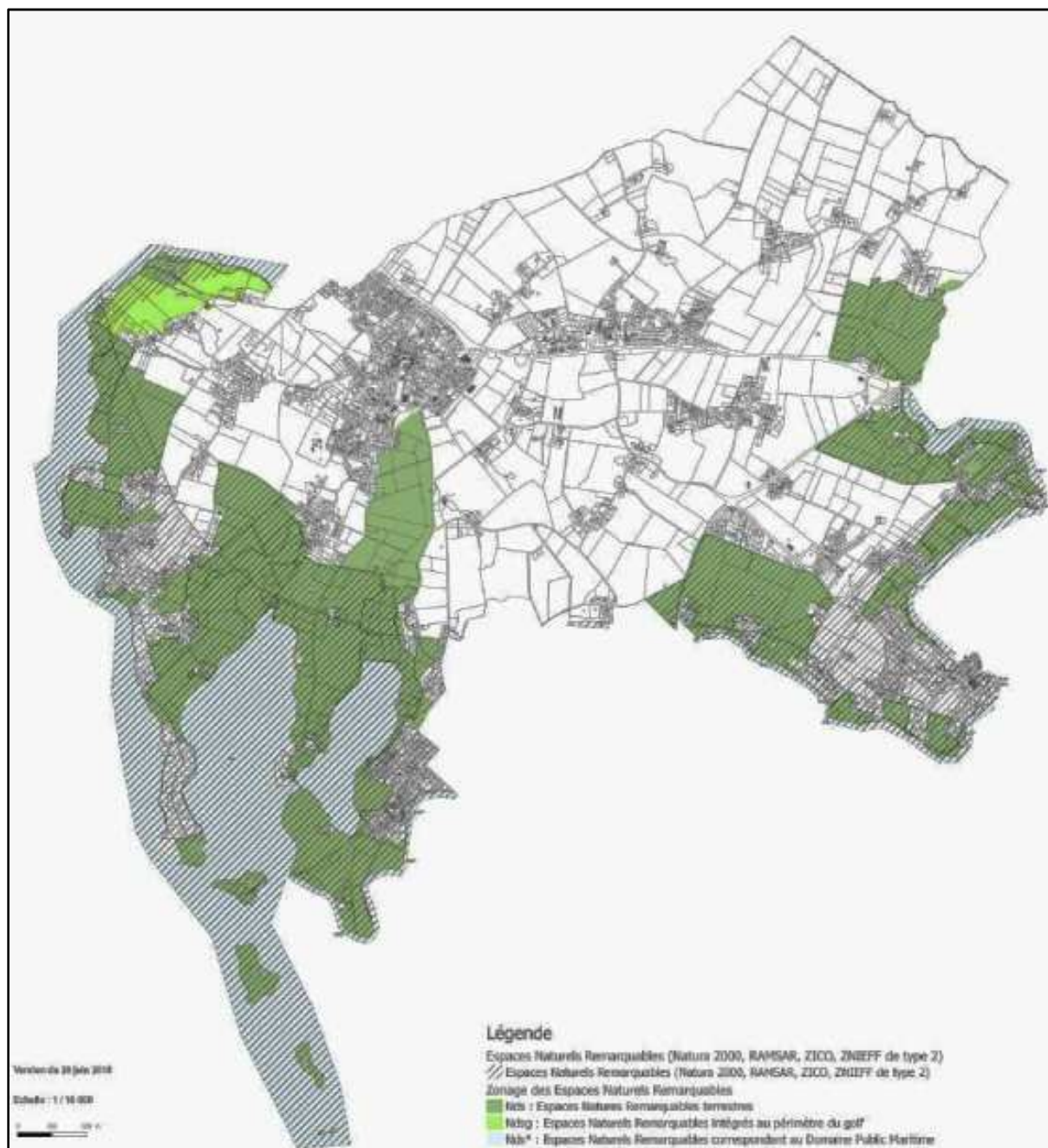
Sont seuls autorisés, dans les espaces remarquables, les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres... les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires et postes de secours).
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier (aires ni cimentées ni bitumées).
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient utiles et en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières (< 50 m²).
 - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau...
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus (loi du 31 décembre 1913) ou localisés dans un site inscrit ou classé (art. L341-1 et L341-2 du CE).

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Identification des espaces remarquables retenus (définis selon les dispositions de la loi Littoral)



NOS OBSERVATIONS

Le rappel de la réglementation sur les espaces remarquables n'attire pas d'observation de notre part. Nous analyserons les observations relatives aux périmètres des zonages Nds et NdsG au thème règlement graphique.

Zones protégées à classer

Une cartographie présentée en page 94 (RP), regroupe les sites protégés au titre d'une législation nationale ou communautaire de la commune (sites inscrits, zones Natura 2000 (SIC et ZPS), ZNIEFF, RAMSAR, ZICO...). L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (inpn.mnhn.fr) présente une cartographie de ces sites

Espaces protégés :

FR7200005	Golfe du Morbihan	Zone humide protégée (convention RAMSAR).
FR7600022	Golfe du Morbihan	
	Côte Ouest de Rhuys	Zone marine protégée (convention OSPAR Atlantique Nord-Est).

Natura 2000 :

FR5300029 :	Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys	SIC
FR5310086 :	Golfe du Morbihan	ZPS

D'autres espaces par leur qualité écologique et par leur lien étroit avec les zonages écologiques, sont préservés au sein de ces espaces, ils sont souvent couverts par les périmètres ci-dessus (ex : espaces naturels sensibles).

Le périmètre des sites Natura 2000 (SIC et ZPS) évite les espaces qui comprennent un minimum de constructions. L'article R121-4 (loi Littoral) demande que soient classées en espace remarquable, les parties naturelles des rias, des sites inscrits et classés...L'Etat a pour mission de veiller au respect de ce regroupement au sein des espaces remarquables (Porter à connaissance : cartographie p. 94 du RP).

Les espaces maritimes se distinguent des espaces terrestres par un astérisque « * » (espace remarquable maritime : Nds*).

Retenues d'eau de mer et rivage

Les deux retenues d'eau (Etang de Toulvern et Moulin de Mériadec) sont cadastrées ZY284 et ZY24. Elles ne sont pas sur le domaine public maritime mais sont envahies par la mer. Nous reviendrons sur la limite du rivage aux thèmes « Espaces proches du rivage » et « Bande littorale des 100 mètres ».

La retenue d'eau de mer de l'étang de Toulvern (ruisseau de Toulvern) est classée en espace remarquable, ceci est logique car soumise à la marée, elle comprend le long de ses rives des zones à risque de submersion marine (Cf. annexe 5.8 : cartes de l'aléa centennal + 20 cm et + 60 cm). La Commune souhaite en concertation avec GMVA y créer des postes d'observation de la faune.

La retenue d'eau à l'amont de la digue du Moulin de Mériadec (ruisseau du Rohu) est également couverte par de l'eau de mer jusqu'à Mériadec d'une part et jusqu'à Trémélian d'autre part. Elle est soumise à la marée et comprend le long de ses rives des zones à risque de submersion marine (aléa centennal + 20 cm et + 60 cm). Elle devrait être qualifiée d'espace remarquable « maritime » car classée espace protégé (FR7200005 : Golfe du Morbihan et FR7600022 : Golfe du Morbihan, côte Ouest de Rhuys).

Nous n'avons pas à remettre en cause cette qualification qui relève des services de l'Etat (DREAL...) mais il serait utile de préciser les raisons pour lesquelles ces deux étendues d'eau de mer subissant les mêmes effets de la marée (zones à risque de submersion marine) ne sont pas classées de manière identique.

Bilan thématique

- ➡ Les espaces remarquables regroupent sur un même zonage ceux bénéficiant d'une protection réglementaire
- ➡ Les espaces remarquables notifiés par les services de l'Etat (plan au 1/10000) sont reportés au PLU.
- ➡ Les espaces remarquables sont identifiés et localisés sur terre et sur mer.
- ➡ Les espaces remarquables s'étendent aux sites inscrits et classés, Natura 2000, ZNIEFF, RAMSAR, ZICO...
- ➡ Les espaces remarquables écartent par des taches blanches les secteurs considérés comme non naturels.
- ➡ La cartographie présentée en page 94 (RP) identifie la retenue d'eau de mer du moulin de Mériadec en espace remarquable terrestre alors que celle-ci est couverte par la mer et impactée par un risque de submersion marine, elle devrait être en Nds* comme l'étang de Toulvern.
- ➡ Nous analyserons le report des espaces remarquables au thème règlement graphique.

Thème 1	Rapport de présentation
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain
	3. Diagnostic loi Littoral
	3.2 Délimitation des espaces littoraux réglementés
	Espaces proches du rivage
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Observation générale</u>	
– L'article L121-13 du CU impose une urbanisation limitée des EPR (E43, E75).	
<u>Rue du Houeren (1AU)</u>	
– La synthèse des critères permettant de déterminer la limite des EPR écarte ce site alors que le critère « distance » l'intègre dans les EPR, sa densification devrait être repensée (E62)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

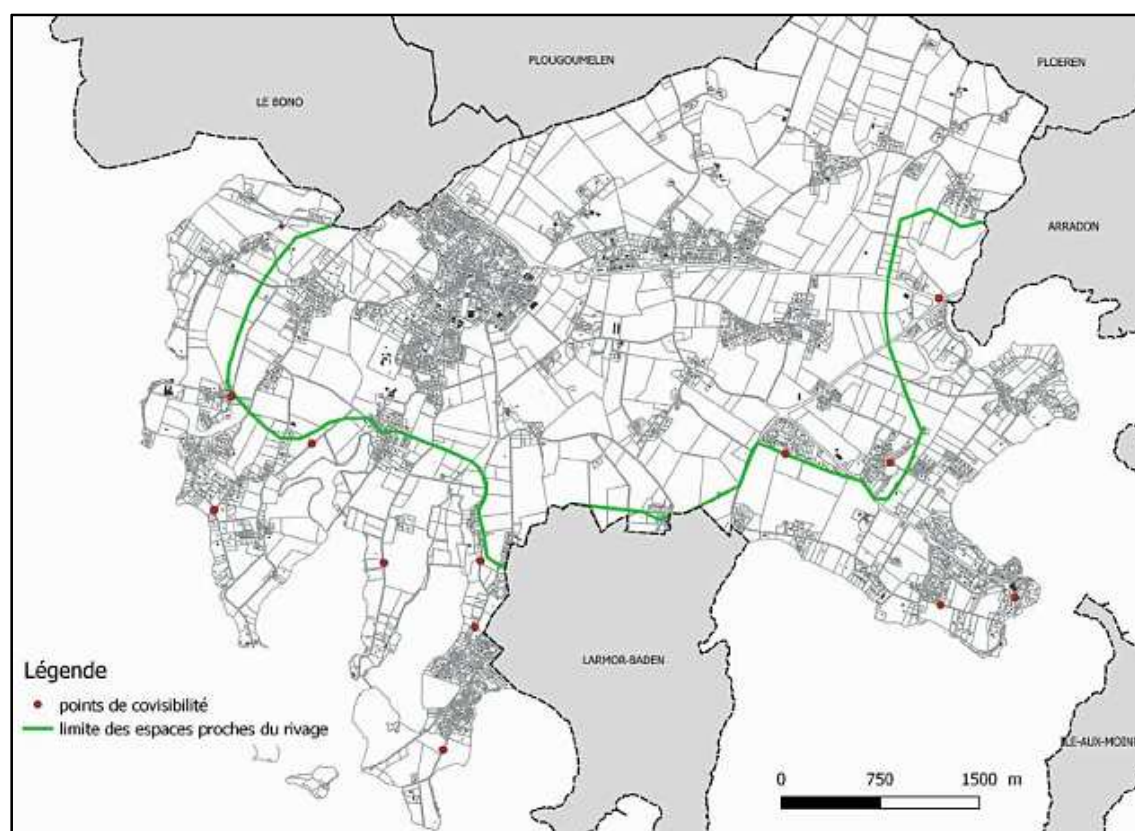
L'extension limitée de l'urbanisation des EPR doit être justifiée et motivée, dans le P.L.U.

Critères principaux permettant d'appréhender la limite des E.P.R

- Topographie des lieux : impact du relief sur le sentiment de proximité du rivage.
- Proximité du littoral : distance kilométrique entre le rivage et l'intérieur des terres.
- Occupation du sol : cultures, prairies, surfaces urbanisées, zones naturelles...
- Ambiance littorale : entité paysagère particulière (occupation du sol, végétation)
- Covisibilité entre la mer et le territoire communal.

La délimitation des EPR, doit être traduite à l'échelle de chacune des communes.

Délimitation des espaces proches du rivage retenue au PLU



L'étude conclut que la délimitation des EPR proposée par le SCoT est cohérente avec l'analyse terrain qui a été réalisée pour le PLU.

NOS OBSERVATIONS

Initialement, la localisation du rivage permettait d'estimer jusqu'où pouvaient s'étendre les espaces proches du rivage. Depuis 2004 le seul critère de distance est définitivement abonné (fascicule 2 du référentiel DREAL et 4 DDTM bretonnes). A présent trois critères sont essentiels : la distance par rapport au rivage, l'existence d'une covisibilité terre/mer et la nature des espaces séparant les terrains de la mer (espace naturel ou urbanisé). Nous observons que si le critère distance n'est plus le seul, il est cependant maintenu.

Le SCoT (arrêté) précise (DOO p.48-49) que les documents d'urbanisme locaux, traduisent par une approche géographique concrète, ces différents critères à l'échelle locale sans que l'un de ceux-ci soit prédominant.

La délimitation des espaces proches du rivage nous interpelle en écartant des différents critères, deux étendues d'eau couvertes par la mer. Celles-ci non seulement subissent les effets de la marée, mais sont impactées par un risque de submersion marine clairement délimité en annexe au dossier d'enquête :

– Ruisseau de Toulvern :

La limite du rivage retenue, se trouve au niveau de la digue de l'étang (ZX284) (pointe de Toulvern) alors que la mer remonte jusqu'en amont du Céline : La cartographie de la page 94 classe l'étang de Toulvern en espace remarquable maritime et l'annexe « zones à risque submersion marine » présente de manière détaillée l'étendue du risque d'aléa centennal (+20cm et +60cm) sur sa périphérie amont. Il s'agit bien d'un espace maritime même s'il a été privatisé. Il existe avec la commune un projet d'observatoire de la faune.

– Ruisseau du Rohu :

Nous avons évoqué précédemment le classement de la retenue d'eau de mer située à l'amont du Moulin de Mériadec (ZY24) en espace remarquable terrestre (Nds) alors qu'il est recouvert par la mer (Nds*). Pour les mêmes raisons que l'étang de Toulvern, la situation de cet espace, subissant non seulement la marée, mais étant impacté par un risque de submersion marine jusqu'en bordure du village de Mériadec, confirme qu'il s'agit d'un espace maritime même s'il a été privatisé.

Le fascicule 3 du référentiel « Loi Littoral » intitulé « La bande des 100 mètres » (version 4, 08/2019) réalisé par les services de l'Etat (DREAL et 4 DDTM des départements bretons) clarifie et harmonise la lecture de la jurisprudence en la matière. Celui-ci aborde la délimitation ou la reconnaissance de la limite haute du rivage (p.10). Il prend pour référence la jurisprudence qui veut qu'en l'absence de délimitation par l'Etat, la limite haute du rivage soit assimilable à la limite du domaine public maritime.

C'est sur la base de ce référentiel que la limite du rivage a été fixée au DPM par le SCoT et le PLU. Nous estimons qu'il s'agit d'une erreur de comparer l'étang de Toulvern et la retenue du Moulin de Mériadec aux situations évoquées dans le référentiel alors que celui-ci n'évoque pas la présence de zones à risque de submersion marine. La limite des EPR au droit de Mériadec et de la zone 1AU du Houeren est faussée (E43, E75)

– Bois Bourgerel : Il existe à Bourgerel, un point de covisibilité maintenu hors des EPR, mais l'occupation de l'espace (villages de Bois Bourgerel et de Port-Blanc) atténue cette covisibilité.

Les autres délimitations des espaces proches du rivage n'appellent pas d'observation

Bilan thématique

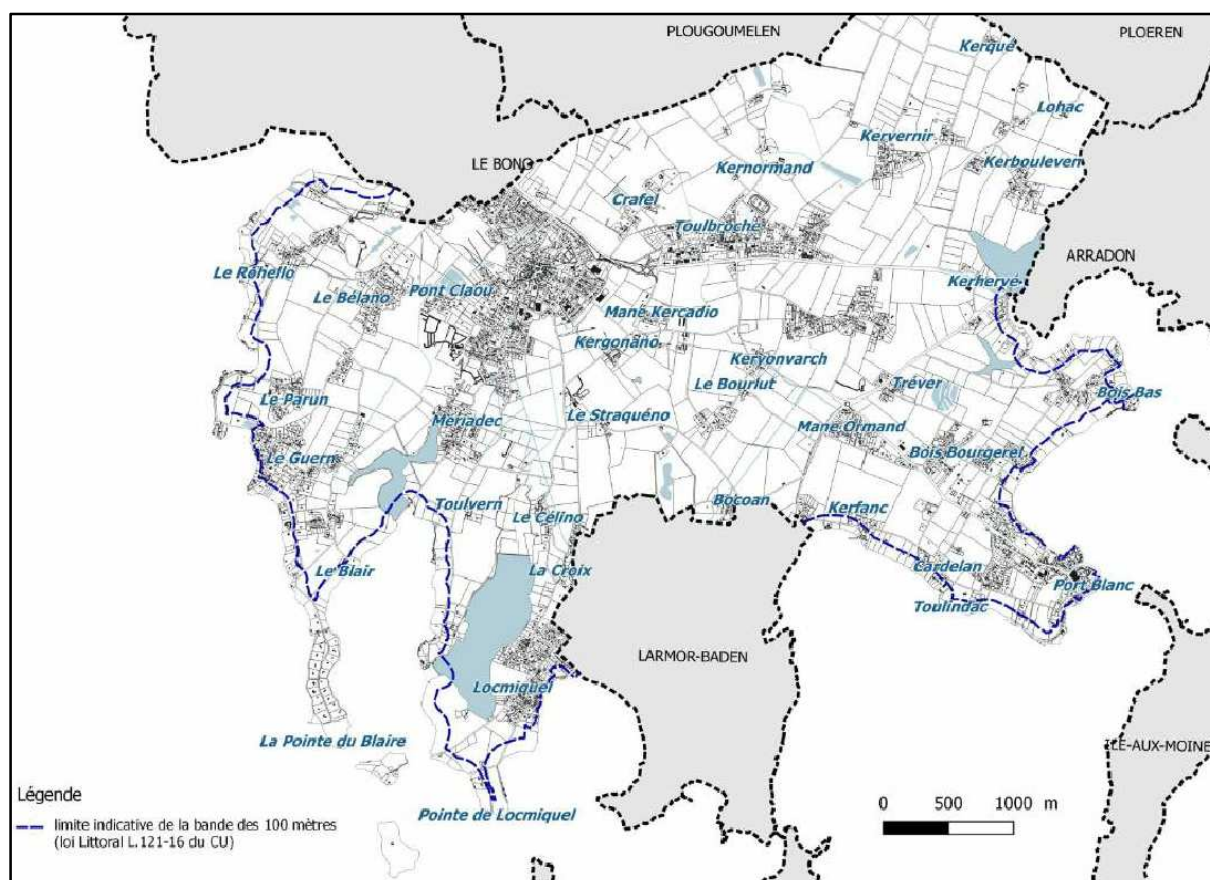
- ➡ La délimitation des espaces proches du rivage fait l'objet d'une étude basée sur différents critères.
- ➡ La distance par rapport fixée de 800 à 1000m n'est pas le seul critère mais en fait toujours partie.
- ➡ La délimitation des espaces proches du rivage dans les parties Ouest et Est, est cohérente.
- ➡ Au sud la position du rivage à l'étang de Toulvern et au moulin de Mériadec est illogique.
- ➡ Le rivage n'est pas positionné à la limite haute et ignore les zones à risque de submersion marine.
- ➡ La limite des EPR au niveau du village de Mériadec et la zone 1AU du Houeren doit être redéfinie.
- ➡ L'existence d'un point de covisibilité hors des EPR à Bois Bourgerel est atténuée par l'occupation de l'espace.

Thème 1	Rapport de présentation
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain
	3. Diagnostic loi Littoral
	3.2 Délimitation des espaces littoraux réglementés
	Identification de la bande des 100 mètres
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Tous secteurs</u>	
– Zones N. Toutes les habitations classées en Nds, devaient être pastillées N, y compris dans la bande des 100m comme à la pointe du Blair, La Bascatique, Le Parun, Rohello...(C09)	
<u>Pointe du Blaire</u>	
– YA141 (Ac) n'étant pas ostréiculteur, demande classement en N (comme Le Blaire) (C03)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– Maintien du zonage du projet de PLU arrêté le 29.04.2019, à savoir zonage N pour les constructions existantes (y compris dans la bande des 100 m) et mise en cohérence sur l'ensemble du territoire.	
– Avis favorable au changement de zonage <u>sous réserve de l'avis du CRC.</u>	

SYNTHESE DU PROJET

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs (art. L.121-16 du code de l'urbanisme).

Le PLU peut porter la largeur de la bande littorale à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.



NOS OBSERVATIONS

Tracé général

- La bande des 100m ne doit pas être réduite au droit des villages (UCa et UCb) mais interrompue. La cartographie du RP (p. 107) doit être modifiée (Le Guern, Locmiquel, Port Blanc, Bois Bourgerel).
- La limite côté mer des zones UCa et UCb, doit se situer au nu extérieur des habitations. Cet espace ne peut être qualifié d'urbanisé, il doit être classé en Nds ou N (pour la bande située hors espaces remarquables).
- Le tracé général de la bande des 100m dans les secteurs d'habitat diffus sur la cartographie de la page 107 attire de notre part les autres observations suivantes (C09, C03) :

Étang de Toulvern et retenue du Moulin de Mériadec

- Pour les mêmes raisons que la délimitation des espaces proches du rivage (cf. thème précédent), il est surprenant que les retenues d'eau de mer de l'étang de Toulvern et du Moulin de Mériadec (parfois appelé Moulin de Baden) ne soient pas protégées par une bande littorale de 100 m (C03, C09, C16).

Ces deux retenues sont qualifiées de réservoirs de biodiversité (SCoT), elles sont couvertes par la mer et impactées par un risque de submersion marine, leur appartenance à la mer ne fait aucun doute. Le rivage doit être à leur périphérie avec délimitation d'une bande de 100 m (cf. thème précédent).

Observation générale

- Dans la bande littorale des 100m, Les parcelles non classées en espaces remarquables et situées hors des espaces urbanisés, même classées en N ne pourront pas bénéficier d'un changement de destination ou d'une extension. Il ne sert à rien de déclasser des parcelles comprises en site Natura 2000 pour les classer en N dans la bande littorale des 100 m.

Compte tenu de ce qui précède :

- La presqu'île de la Pointe du Blaire est logiquement protégée en totalité par une bande littorale de 100m (C09, C03). Nous reviendrons au règlement sur la constructibilité.
- Les parcelles non bâties ZW23 et ZW25 comprises dans la bande des 100m, à l'intérieur du périmètre Natura 2000 doivent être maintenues en Nds (C09).
- Les parcelles ZW22 26 27 28, comprises hors du périmètre Natura 2000 peuvent être maintenues en N, mais en bande littorale de 100m (< 100m de l'étang) elles ne peuvent pas bénéficier d'une extension ou d'un changement de destination (C09).
- La parcelle YA141 peut être déclassée de la zone Ac (après avis du CRC), mais doit être classée en Nds (inscrite au périmètre Natura 2000) (C03).
- Le classement en N du lieu-dit Toulvern (ZW54 à 59 et ZW65 à 67) est logique (> 200m du littoral).
- La limite du tracé à la pointe de Locmiquel n'attire pas d'observation. Par simplification, elle pourrait exclure la petite partie pointue.
- Le lieu-dit « Le Couédic », hors des espaces remarquables (porter à connaissance) peut être en N mais une bande littorale de 100 m doit en interdire les extensions et les changements de destination.

Bilan thématique

- ➡ La bande littorale des 100m est localisée au rapport de présentation (p.107).
- ➡ Les espaces non naturels des sites Natura 2000 peuvent être en N dans la bande des 100m mais cette localisation interdit les extensions et les changements de destination.
- ➡ Au droit des espaces urbanisés la bande littorale doit être interrompue, et non pas réduite (UCa et UCb).
- ➡ La limite des espaces urbanisés (villages en UCa et UCb) doit se situer au nu extérieur des façades.
- ➡ Le rivage à l'étang de Toulvern et au moulin de Mériadec doit se situer au niveau des zones à risque de submersion marine. Ces deux étendues d'eau doivent être entourées par une bande littorale de 100m.
- ➡ Les espaces remarquables localisés dans la bande des 100m doivent être classés en Nds.
- ➡ La constructibilité dans la bande des 100m est interdite quel que soit le zonage (Nds ou N). Il y a équité entre tous les riverains (Toulvern, pointe du Blaire).
- ➡ Il n'y a pas lieu de prendre en compte les autres observations présentées par le public.

Thème 1	Rapport de présentation
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain
	3. Diagnostic loi Littoral
	3.2 Délimitation des espaces littoraux réglementés
	Identification des coupures d'urbanisation

RAPPEL DES OBSERVATIONS : Néant

REponses Apportées par le Maître d'Ouvrage : Sans objet

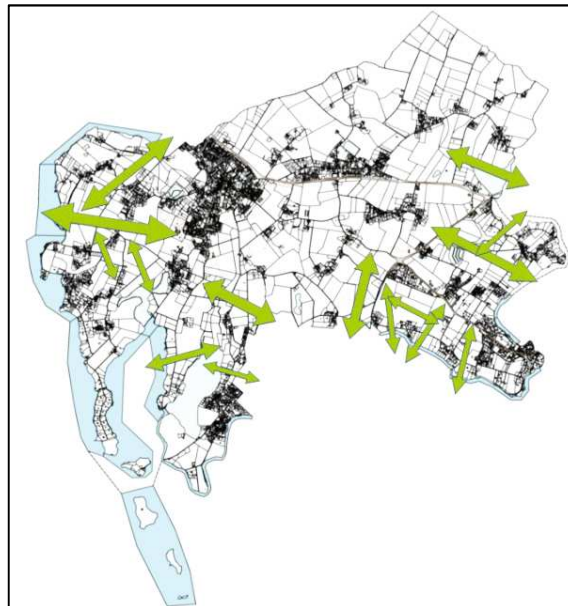
SYNTHESE DU PROJET

L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme précise que « les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Quinze coupures d'urbanisation ont été envisagées. Elles correspondent à des espaces de transition entre les différents secteurs urbanisés de la commune, et favorisent la continuité écologique entre les espaces terrestres et marins.

Ces coupures d'urbanisation sont représentées par des espaces agricoles ou naturels entre des secteurs bâtis.

Certaines de ces coupures assurent la préservation de points de vue sur le rivage.



NOS OBSERVATIONS

Nous attirons l'attention sur la pérennité que doivent présenter ces quinze coupures d'urbanisation afin de préserver le littoral sur le long terme de toute urbanisation continue le long du rivage.

Le PLU répond aux prescriptions du SCoT en complétant les 9 coupures prévues par 6 autres coupures d'urbanisation. Il préserve ainsi la trame verte et bleue proche du littoral (DOO du SCoT p.47 et 52). Il existe une incohérence en page 298 (RP) où seulement 3 coupures d'urbanisation sont évoquées.

Observations localisées :

Il y a une absence de présentation du prolongement de ces coupures sur la commune voisine de Larmor-Baden alors que certaines s'étendent au-delà du territoire de Baden (DOO du SCoT p.52).

Au début de la presqu'île du Blaire une coupure d'urbanisation pourrait être ajoutée entre les deux chantiers ostréicoles sans porter préjudice au zonage prévu.

La limite sud de l'agglomération de Baden devrait bénéficier d'une coupure d'urbanisation.

La présence de quelques constructions au sein de ces coupures est permise, nous reviendrons sur la délimitation de celles-ci lors de l'analyse du règlement graphique.

Bilan thématique

- ➡ Le PLU répond aux prescriptions du SCoT pour 8 coupures d'urbanisation (sur 9).
- ➡ Il répond également aux préconisations du SCoT en ajoutant 6 coupures complémentaires.
- ➡ La coupure Est-ouest, prévue au Sud du bourg de Baden devrait isoler le bourg du Village de Mériadec.
- ➡ Il existe une incohérence en page 298 (RP) où ne sont évoquées que 3 coupures.
- ➡ Le prolongement des coupures sur la commune de Larmor Baden n'est pas présenté.
- ➡ La presqu'île du Blaire pourrait être isolée par une coupure comme celle de Toulvern.
- ➡ Il n'y a pas lieu de prendre en compte les autres observations présentées par le public.

Thème 1	Rapport de présentation
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain
	3. Diagnostic loi Littoral
	Capacité d'accueil de la commune
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
ETAT	
– Préciser par un tableau de synthèse les choix retenus, leur impact sur la capacité d'accueil et les mesures compensatoires qui en découlent	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– Densification qui a pour conséquence de construire sur des parcelles de 200/300m² (E06), – 362 nouveaux logements alors qu'il a été promis une pause en matière d'urbanisation. (E19). – L'évolution démographique prend-elle en compte les capacités d'accueil (culturelles, administratives, sportives, écoles, associations, routes, eau potable, eaux usées (E72, E73) – <u>Toulbroche</u> : Projet d'aménagement inconcevable pour la commune (E27).	
– Taille des parcelles incompatible avec la lutte contre la consommation d'espaces (E08).	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– Maintien du zonage du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Le rapport de présentation rappelle que les documents d'urbanisme doivent tenir compte de :

1. La préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L121-23,
2. La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
3. Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et de leurs équipements.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle aux rénovations des quartiers, aux réhabilitations de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction de l'existant.

Justification du projet (RP p.300)

La capacité d'accueil est justifiée par les dispositions préalables visant à

- Préserver les espaces naturels remarquables : sites naturels protégés, classés, inscrits ou inventoriés (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO...) au sein d'un zonage Nds, les autres espaces naturels sont classés en N. La fréquentation de ces espaces naturels est maîtrisée par des prescriptions réglementaires.
- Préserver les espaces nécessaires aux activités agricoles à travers les zonages Aa et Ab ainsi qu'un zonage spécifique Ao et Ac dédié aux activités conchyliques.

Le développement de l'urbanisation est basé sur un rythme de 1,14% de croissance démographique annuelle avec pour objectif 5100 habitants à horizon 2028, soit + 50 hab/an en moyenne, ce qui nécessite la réalisation de 359 logements à l'horizon 2028 soit 35 log/an.

Le PADD fixe comme objectif de réaliser au minimum 40% de la production globale de nouveaux logements sans nouvelle artificialisation de terres agricoles (requalification du bâti ancien, renouvellement urbain, densification). La consommation foncière en extension est limitée à environ 20 ha (habitat, économie, équipement) (SCoT GMVA).

L'intégralité des zones 1AU sont desservies par les réseaux en capacité suffisante (électricité, eau potable et assainissement). Les secteurs d'extension non desservis par les réseaux sont classés en 2AU.

Le projet, selon le rapport de présentation, propose un développement équilibré en associant : accueil de population permanente supplémentaire, développement limité des équipements touristiques, amélioration de l'offre en équipements aux services de la population permanente et confortement des zones d'activités économiques.

NOS OBSERVATIONS

Préservation des espaces naturels et agricoles

La capacité d'accueil du projet de développement de la commune doit préserver les espaces naturels et agricoles face au développement de l'urbanisation (RP p.300) (E06, E08).

Prévision démographique

Les enjeux et perspectives prennent en compte les données du SCoT Vannes Agglo (RP p.236) alors que ce sont celles du nouveau SCoT arrêté le 25 avril 2019 par GMVA, qui sont retenues pour d'autres rubriques du rapport de présentation (Villages et SDU). Il est nécessaire essentiel d'actualiser cette rubrique.

Au SCoT arrêté de GMVA, la commune de Baden est qualifiée de pôle de proximité (DOO p.7) au sein du secteur « Golfe et ses Iles ». Les pôles de proximité littoraux ont vocation à assumer leur attractivité touristique tout en assurant une réponse aux besoins les plus courants en confortant les lieux de vie à l'année.

Le PLU se positionne sur un scénario visant une population de 5 150 habitants à horizon 2028, permettant de densifier les villages soit environ 50 hab/an (Cf. thème PADD) (E06, E08, E19, E27, E72, E73).

Pour assurer le maintien de ses équipements et de ses commerces, la commune face à une population vieillissante doit envisager une évolution raisonnée de sa population, sinon ce sont les équipements (écoles, commerces...) qui seront les premiers à en subir les conséquences. La mise en place d'une programmation (1AU et 2AU) permet de surseoir à la mise en œuvre de certains aménagements au cas où l'évolution démographique prévue ne serait pas avérée, c'est pour cette raison qu'un outil de suivi doit être créé (E06, E08, E19, E27, E72, E73).

Production de logements

La commune justifie la création de logement en intégrant tous les critères nécessaires (RP p.236 à p.240).

Pour accueillir une population de 5150 habitants à l'horizon 2028, ce ne sont pas 350 logements qui sont nécessaires mais environs 508 logements.

L'étude a été engagée en 2015 sur la base de données INSEE de 2013. L'évaluation du nombre de logements nécessaires entre 2013 et 2028 prend en compte sur ces 15 ans :

– Le renouvellement du parc dont les changements destination	- 10 logements,
– La compensation des mouvements (résidences secondaires et logements vacants)	+ 94 logements
– La compensation due à la réduction de la taille des ménages	+ 59 logements
– Le nombre de logements nécessaires à l'évolution démographique	+ <u>365 logements</u>
Soit au total	+ 508 logements

Cette production de 508 logements entre 2013 et 2028 est partiellement réalisée (cinq premières années : 2013-2018), elle est estimée à 150 sur la base des différentes autorisations d'urbanisme délivrées.

La production à réaliser sur la durée de validité du PLU est de 358 logements (508-150). Le projet arrondi cette production à 350 logements soit 35 logements par ans.

Après analyse et selon les méthodes de calculs habituelles, nous n'avons pas d'observation à formuler. La production de logements nécessaires prend en compte les logements déjà livrés pendant la période d'étude (E06, E08, E19, E27, E72, E73).

L'objectif de production de 350 logements soit 35 log/an est compatible avec le nouveau DOO (p.14) du SCoT de GMVA et avec le PLH 2016/2021 (moyenne annuelle de 35 log/an).

La Loi (traduite dans le code d'urbanisme) impose une densification à la commune après détermination au niveau du SCoT. La production de 25 log/ha a été déterminée pour les communes ayant une population et une morphologie urbaine équivalente et une position géographique comparable au sein de GMVA.

Population sédentaire et résidences secondaires

Le développement limité des équipements touristiques contribue à favoriser l'accueil de résidents permanents afin de soutenir le fonctionnement à l'année des commerces, équipements et services publics. Cependant les équipements touristiques tels que ceux destinés aux campings et autres résidences mobiles de loisirs ne constituent qu'une partie des résidences secondaires.

La collectivité ne pourra pas toujours maîtriser la destination des constructions nouvelles (permanentes ou secondaires). Cette possibilité peut exister au sein des zones de développement structurées (zones AU). Cela ne pourra pas se faire au niveau de la densification notamment des villages et des SDU malgré les objectifs de densification et les OAP mis en place.

Il sera nécessaire de disposer d'un outil de suivi continu attestant que la commune a toujours les capacités suffisantes pour accueillir le nombre de résidences permanentes prévues tout en maîtrisant ses extensions sur les espaces agricoles. Le zonage 2AU ne servira que de manière limitée en variable d'ajustement. L'objectif de 23% de résidences secondaires alors que ce taux était de 24,89% en 2008 et de 24,36 % en 2013, est cohérent (E06, E08, E19, E27, E72, E73).

Réseaux et équipements

Le développement de l'agglomération au Nord de Toulbroche nécessite que soit engagée une réflexion sur la desserte routière de ce secteur en devenir.

Les révisions du périmètre des réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) conduites dans le cadre de cette enquête unique sont abordées par ailleurs. Le projet démontre que les équipements sont de capacité suffisante, une nouvelle STEP a récemment été mise en service (station intercommunale), le volume des effluents dédié à la commune de Baden est largement suffisant.

Les exutoires du réseau d'eaux pluviales sont localisés sur l'annexe sanitaire.

La cohérence entre l'annexe sanitaire du PLU et les zonages assainissement des eaux usées et pluviales, soumis à enquête dans le cadre de cette procédure unique, devront être mis en cohérence avant approbation.

Capacité d'accueil au sein des espaces agricoles et naturels

La capacité d'accueil du territoire dépend de la démographie attendue et de sa traduction en nombre de logements nouveaux. Après avoir épuisé les capacités de densification, il est nécessaire que la commune puisse accueillir la totalité des espaces en extension relatifs à l'habitat, à l'économie et aux équipements publics.

Le potentiel géographique de la commune de Baden (cf. évaluation environnementale : urbanisation future, RP p.332) est très limité vers le Sud en raison de mesures de protection environnementale. Le seul potentiel étudié et retenu est celui de la rue du Houeren, alors que celle-ci devrait accueillir une coupure d'urbanisation.

Conclusion :

La capacité d'accueil de la commune repose essentiellement sur la disponibilité de ses espaces en extension, le potentiel le plus respectueux des espaces naturels se trouve à l'Est et au nord de l'agglomération de Toulbroche avec un impact sur la consommation d'espace agricole qui nécessite une densification (E06, E19, E27, E08).

En matière d'assainissement nous attirons l'attention sur la cohérence que devra avoir le PLU avec les deux autres objets de cette enquête publique unique (révision des deux zonages assainissement EU et EPL).

Notre seule observation concerne la capacité du territoire à accueillir au Sud un projet en extension de l'urbanisation alors qu'il est prévu que soit délimitée à cet endroit une coupure d'urbanisation.

Bilan thématique

- L'objectif du PLU en matière démographique est cohérent.
- La traduction de cette démographie en nombre de logements est logique.
- La production de logements prend en compte ceux qui sont en cours de réalisation ou programmés.
- La production de logements et la densification sont compatibles avec le DOO du SCoT.
- Le suivi permettra un ajustement en cas de déséquilibre entre résidences principales et secondaires.
- Les équipements publics ont une capacité d'accueil suffisante pour le projet.
- La maison pour personnes âgées en cours de réalisation complète la capacité d'accueil de la population âgée.
- La capacité d'extension se situe à l'Est de l'agglomération de Baden et au Nord de Toulbroche.
- Globalement, la commune a la capacité d'accueillir son projet.
- ➡ Le développement de l'agglomération au Nord de Toulbroche nécessite une étude sur sa desserte routière.
- ➡ L'extension retenue au Sud du territoire se trouve à un endroit où il devrait y avoir une coupure d'urbanisation.
- ➡ L'attention est attirée sur la nécessité de mettre en cohérence après approbation le PLU et les deux autres objets de cette enquête publique unique (zonages assainissement des eaux usées et pluviales).

Thème 1	Rapport de présentation
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain
	3. Diagnostic loi Littoral
	Espaces boisés significatifs
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– Ensemble du territoire : Maintenir le classement EBC du précédent PLU (E44, E53)	
REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– Les modifications apportées font suite à l'avis CDNPS du 12 octobre 2018	

SYNTHESE DU PROJET

Les espaces boisés les plus significatifs de la commune de Baden sont inscrits en espaces boisés classés (EBC) au PLU (art. L102.4 du CU).

Critères retenus :

- Situation du bois (espaces urbains, espaces naturels, vallées, bord de mer, etc...)
- Taille et état général du bois
- Variété des essences et des strates de végétation
- Perception du bois dans son environnement (rôle paysager)
- Rôle dans la protection des eaux
- Rôle écologique (notion de « corridor biologique » avec d'autres formations végétales).

Le classement des EBC a été présenté en CDNPS le 12 octobre 2018.

Effets du classement

Interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (création de voirie, construction, etc.).

Interdiction de toute opération de défrichement (révision du P.L.U. pour déclassement des EBC) sauf pour l'exploitation des produits minéraux pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un document d'urbanisme approuvé avant le 10 juillet 1973).

Toutes coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable délivrée par l'autorité administrative.

Définition : Un défrichement est une opération volontaire de destruction de l'état boisé d'un terrain pour mettre fin à sa destination forestière ou toute autre opération entraînant à terme et indirectement à la même conséquence (ex : pâturage du bétail dans les bois).

NOS OBSERVATIONS

L'annexe 3 du rapport de présentation présente sur 42 pages le dossier de consultation présenté à la CDNPS au titre des EBC, la commune de Baden étant une commune « loi Littoral » (article L121-27 du CU).

Selon ce rapport le PLU actuel comprend 146,8 ha d'EBC

Le projet retient :

- L'intégralité des boisements mesurant plus de 2,5 ha
- Une partie des boisements inférieurs à 2,5 ha, ceux en connexion avec la trame verte et bleue, intégrés au sein des réservoirs de biodiversité et corridors.

Le bilan de l'étude a pour conséquence (annexe 3, p. 39) :

- La conservation de 139.32 ha d'EBC
- L'ajout de 4,91 ha d'EBC
- La suppression de 7,15 ha d'EBC (dont 6.56 ha seront toujours protégés au titre de la loi Paysage),

Il existe une diminution globale de 2,6 ha d'EBC, compensés par une protection de 6,56 ha (loi Paysage)

La commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) s'est réunie le 12 octobre 2018. Elle a statué sur la base du dossier déposé par la commune de Baden, accompagné d'une synthèse réalisée par la DDTM (4 pages) à destination des membres de la commission.

Le PV de la réunion de la CDNPS (formation sites et paysages) du 12 octobre 2018 comprend 3 pages consacrées au PLU de Baden et une cartographie en couleur au format A3.

Au cours de cette réunion il a été émis un avis favorable sur le dossier présenté par le rapporteur et sur les amendements apportés en réunion. L'avis transmis à la commune, conforme au compte rendu de cette réunion, a permis de finaliser le projet (E44, E53).

Le dossier présenté par la commune à la CDNPS figure en annexe 3 du rapport de présentation mais l'avis de la CDNPS sur ce rapport (dont le PV de la réunion) n'est pas annexé au dossier d'enquête.

Nous prenons note de la réponse apportée par M. le Maire sur la prise en compte de l'avis de la CDNPS dans l'identification et la délimitation de ces espaces. Nous y reviendrons lors de l'analyse du règlement graphique.

Autres observations

La Loi n'impose pas le report à l'identique de tous les espaces boisés mais oblige que le projet soit soumis à l'avis de la CDNPS. La superficie globale des EBC est sensiblement égale à celle du PLU en vigueur (E44, E53).

Nous nous assurerons du report de ces EBC et répondrons aux observations du public sur leur délimitation au thème « règlement graphique »

Bilan thématique

- ➡ La commune a procédé au report des espaces boisés classés (EBC) au règlement graphique
- ➡ L'avis de la CDNPS en cours d'étude a été remis lors d'une réunion qui a donné lieu à un procès-verbal
- ➡ La Commune confirme (MER) que les observations formulées par la CDNPS ont été reportées au PLU.
- ➡ La superficie des EBC est sensiblement égale à celle du PLU en vigueur.
- ➡ Le projet arrêté du PLU n'a pas fait l'objet d'un avis de la CDNPS
- ➡ Aucun avis de la CDNPS n'était joint au dossier d'enquête.
- ➡ Il n'y a pas lieu de prendre en compte les observations présentées par le public.
- ➡ Nous aborderons le périmètre des EBC au règlement graphique.

Thème 1	Rapport de présentation
Partie III	Etat initial de l'environnement
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
3	Paysage : (p.130 à 154) - La notion de « paysages emblématiques » telle que défini sur le plan du Parc serait à mentionner au RP. Les Plans de Paysage « Campagne de transition » et « renouveau de la végétation arborée du Golfe » devraient être mentionnés dans le RP (PNR).
4	Environnement biologique : Zones d'inventaires et de protection - Décret n°2018-1193 du 20/12/2018, la commune de Baden est classé en PNR, actualiser la page 167 (PNR).
5	Ressources, pollutions et nuisances, risques - Bruit (p.209) : Confusion entre les cartes de bruit stratégiques et l'arrêté de classement sonore. Mentionner l'arrêté préfectoral de classement sonore du 4 mai 2018 (annexé) (Préfet). - Eaux usées (p.198 p.213-216) : Actualiser les données et afficher un calendrier précis des travaux ainsi que la capacité du réseau à collecter les effluents des secteurs ouverts à l'urbanisation (Préfet). - Eaux pluviales : (p.217, 218) : Actualiser le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (urbanisation existante et projets de développement) (Préfet).
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- Secteur Govello : Présence d'orchidées non recensées (R18, C73) (ENS)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- Cette OAP fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau lors de son aménagement. Les caractéristiques faunistiques et floristiques y seront détaillées et devront être prises en compte dans l'aménagement.	

SYNTHESE DU PROJET

Synthèse de l'état initial de l'environnement et hiérarchisation des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement permet de dégager les enjeux environnementaux du territoire. Ces derniers sont présentés par thématiques et hiérarchisés à partir de 4 critères d'appréciation :

- Constat de la situation actuelle
- Tendance/perspective d'évolution
- Contexte politique, réglementaire et économique
- Marge de manœuvre du PLU

Pour chacun des critères, l'importance de l'enjeu est appréciée selon la grille suivante :

- + Enjeu secondaire (1)
- ++ Enjeu à prendre en compte (2)
- +++ Enjeu majeur (3)

Thématique Eau : Préserver et restaurer la qualité des eaux superficielles

Critères d'appréciation	Description	Enjeu
Constat Etat initial	- Eau de surface omniprésente : vulnérabilité aux pollutions. - Bonne qualité des eaux superficielles mais contamination bactériologique. - Nouvelle station d'épuration mise en service en 2017. - Part importante des logements en assainissement collectif (taux de raccordement de 70 %). 35 % des installations sont conformes, 6 % présentent un risque avéré de pollution.	++
Tendances d'évolution	- Évolution de la population communale + 1,46 %/an (2008-2013) soit +708 hab (2016 / 2026). - Capacité résiduelle de la nouvelle station intercommunale suffisante. - Il reste d'importantes surfaces urbanisables au PLU, zones AU (augmentation des surfaces imperméabilisées), zones humides protégées par le PLU.	+
Contexte politique réglementaire et économique	- Activités économiques dépendantes de la qualité des eaux : conchylicultures, loisirs, tourisme. - Engagement de l'État pour l'atteinte du bon état écologique de l'eau (SDAGE 2016-2021). - PNR du Golfe du Morbihan – Axe 1/orientation 2 : Préserver l'eau, patrimoine universel. - SMVM du Golfe du Morbihan – Orientation 1 : Garantir la qualité des eaux.	+++
Marge de manœuvre du PLU	- Adapter les objectifs de développement aux capacités des infrastructures d'assainissement.	+++

	- Intégrer les préconisations du zonage pluvial dans le règlement du PLU. - Protéger les haies bocagères et les ZH jouant un rôle dans l'épuration (eaux de ruissellement). - Protéger les zones humides et les abords des cours d'eau. - Privilégier l'urbanisation future en zone d'assainissement collectif.	
--	--	--

Thématique Biodiversité : Préserver la biodiversité

Critères d'appréciation	Description	Enjeu
Constat Etat initial	- Milieux naturels remarquables : littoral du Golfe du Morbihan. - Nombreuses espèces protégées recensées. - Milieux potentiellement riches (ZH, bocages, boisements) qui couvrent une grande partie du territoire (réservoir de biodiversité). - Une trame verte et bleue fonctionnelle qui maille le territoire.	+
Tendances d'évolution	- Espaces naturels remarquables protégés par le PLU en vigueur : Quasi-totalité du site Natura 2000 classée en Nds ; 52 % des boisements sont des EBC ; 11 % des éléments du paysage. - Les zones humides ne font pas toutes l'objet d'une protection au PLU. - La majeure partie de la trame verte et bleue fait l'objet de protections au zonage du PLU actuel.	++
Contexte politique réglementaire et économique	- Les richesses biologiques sont un facteur d'attractivité pour la commune. - Nombreuses espèces protégées au niveau européen et national. - Loi Grenelle et SRCE : mise en œuvre de la trame verte et bleue. - SCOT Vannes Agglo en révision : 2 Gestion durable des ressources environnementales. - PNR du Golfe du Morbihan – Axe 1/orientation 1 : Préserver et sauvegarder la biodiversité.	+++
Marge de manœuvre du PLU	- Protéger le maillage bocager au titre des éléments du paysage à préserver ou au règlement. - Protéger les abords des cours d'eau. - Protéger les milieux naturels remarquables. - Favoriser les pratiques favorables au maintien du bon état écologique des habitats.	+++

Thématique Paysagère : Préserver et valoriser le paysage

Critères d'appréciation	Description	Enjeu
Constat Etat initial	- Unités paysagères variées et de qualité. - L'eau, le bocage et le relief composants essentiels des paysages. - Des éléments qui viennent impacter ces paysages : urbanisation linéaire, pression urbaine sur le littoral, absence de transition entre les franges bâties et les terres agricoles.	++
Tendances d'évolution	- Le PLU protège les principaux espaces naturels, les boisements et une partie du bocage qui sont les éléments constitutifs de la qualité paysagère. - Zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine (AU) et le long de la RD101.	++
Contexte politique réglementaire et économique	- La qualité des paysages du territoire et leur variété sont des facteurs d'attractivité pour la commune. Le paysage participe à l'identité communale et à la qualité du cadre de vie. - SCOT Vannes Agglo en révision : 2 Gestion durable des ressources environnementales. - PNR du Golfe du Morbihan – Axe 1/orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du Golfe.	+++
Marge de manœuvre du PLU	- Protéger le maillage bocager au titre des éléments du paysage à préserver ou au règlement. - Protéger les milieux naturels remarquables. - Limiter l'urbanisation linéaire et protéger les coupures d'urbanisation. - Favoriser l'intégration des nouvelles constructions. - Mettre en valeur les paysages (cônes de vue à identifier et protéger).	+++

Thématique Ressource en eau : Economiser et sécuriser la ressource en eau

Critères d'appréciation	Description	Enjeu
Constat Etat initial	- Absence de ressource en eau sur le territoire du SIAEP. - 70 % des prélèvements dans les eaux superficielles (à l'échelle du territoire du SAGE). - Bonne qualité des eaux distribuées. - Sécurisation de l'alimentation en eau assurée par le jeu des interconnexions.	++
Tendances d'évolution	- Consommation d'eau potable par abonné en baisse par rapport à 2013 (-0,9 %) sur Baden, mais consommation globale en hausse de 2,1 %. - Projets programmés pour augmenter les prélèvements d'eau potable. - Évolution de la population communale + 1,46 %/an (2008-2013) +708 habitants (2016 / 2026). - Poursuite du développement touristique et économique (augmentation des consommations	++

	d'eau potable.	
Contexte politique réglementaire et économique	- Le SDAGE Loire-Bretagne fixe des objectifs en matière d'économie d'eau et de gestion équilibrée des ressources en eau. - SCOT Vannes Agglo en révision : Objectif 2.3.1. Poursuivre une gestion économe et partagée de la ressource en eau.	++
Marge de manœuvre du PLU	- Favoriser les économies d'eau dans les futures constructions : imposer/inciter à la réutilisation de l'eau de pluie ; Imposer/inciter à l'utilisation de dispositifs favorisant les économies (mitigeur, chasse d'eau à double débit...).	+

Thématique Foncier : Economiser les ressources foncières du territoire

Critères d'appréciation	Description	Enjeu
Constat Etat initial	- Pourcentage de zones naturelles et agricoles de 61 %. - L'urbanisation est relativement dispersée. Les phénomènes de mitage et d'urbanisation linéaire sont assez présents.	++
Tendances d'évolution	- Rythme de consommation foncière à définir. - Les surfaces qui restent ouvertes à l'urbanisation au PLU sont relativement importantes : 60ha (+ capacités résiduelles). - Évolution du nombre de logements + 531 logements entre 2016 et 2026.	++
Contexte politique réglementaire et économique	- Lois grenelle et ALUR : Gestion économe de l'espace. - SCOT Vannes Agglo en révision : Objectif 1.4. Mettre en œuvre un urbanisme de proximité et durable (40 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine – densité moyenne minimale 25 log/ha).	+++
Marge de manœuvre du PLU	- Limiter l'étalement urbain, favoriser/privilégier l'urbanisation des dents creuses et cœur d'îlots. - Fixer des densités minimales dans les secteurs d'habitats. - Prendre en compte la valeur agronomique et écologique des terrains dans le choix des terrains ouverts à l'urbanisation.	+++

Thématique Energie : Réduire les consommations et développer les énergies renouvelables

Critères d'appréciation	Description	Enjeu
Constat Etat initial	- Climat doux et tempéré, bénéficiant d'un ensoleillement important favorable aux économies d'énergie. - 39 % du bâti date d'avant 1991 et donc potentiellement énergivore au regard des normes actuelles en l'absence de rénovation. - Les énergies renouvelables ne représentent que 2,4 % de la consommation sur Vannes Agglo. - Habitats relativement dispersés peu favorables aux économies d'énergie (déplacements).	++
Tendances d'évolution	- Développement progressif, mais lent des énergies renouvelables, ainsi que des économies d'énergies grâce à l'évolution de la réglementation, du coût des énergies, du perfectionnement technique. - Poursuite de la rénovation urbaine. - Augmentation des consommations dues à la croissance démographique et économique.	+
Contexte politique réglementaire et économique	- Engagement international : conférence climat/protocole de Kyoto. - Engagement national : Objectif facteur 4 de la loi Grenelle. - SRCAE Bretagne. - PCET de Vannes Agglo. - SCOT de Vannes Agglo en révision : orientation 2-4 : Lutter contre le changement climatique en agissant sur la vulnérabilité énergétique du territoire.	+++
Marge de manœuvre du PLU	- Limiter l'étalement urbain, favoriser l'urbanisation à proximité des commerces, services et équipements pour inciter au déplacement doux. - Renforcer les cheminements doux : création de nouveaux cheminements au sein de nouveaux quartiers et/ou afin de desservir les équipements de la commune. - Prendre en compte les dessertes par les transports collectifs dans les choix d'urbanisation future. - Favoriser ou imposer des formes urbaines favorables aux économies d'énergie. - Permettre l'utilisation d'énergies renouvelables : panneaux solaires, petites éoliennes. - Définir l'orientation des bâtiments afin qu'ils bénéficient du maximum d'apport solaire.	++

Thématique Risques et nuisances : Réduire l'exposition aux risques et nuisances

Critères d'appréciation	Description	Enjeu
Constat Etat initial	- Arrêtés de catastrophes naturelles entre 1987 et 2008 relatifs à des inondations et à une tempête. - 61 bâtiments recensés en zone d'aléa submersion marine. - Schéma directeur pluvial en 2013 : des risques de débordement constatés. - 1 infrastructure de transport concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres : RD101. - Aucune ICPE sur le territoire de la commune. - 5 sites industriels recensés dans la BASIAS : station-service, garages, décharge (Lohac).	++
Tendances d'évolution	- La commune s'est dotée d'un schéma directeur intégrant un programme de travaux afin de réduire les risques de débordement du réseau d'eaux pluviales. - Aucune zone d'urbanisation future soumise à des risques ou nuisances identifiés.	+
Contexte politique réglementaire et économique	- Suite au phénomène Xynthia, l'Etat a lancé des études et engagé des actions afin, dans un premier temps de mieux apprécier les risques, puis dans un second temps, de fixer des règles pour leurs prises en compte en matière d'urbanisme. - SCOT Vannes Agglo en révision : Objectif 1.4. 5. Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances.	++
Marge de manœuvre du PLU	- Stopper l'urbanisation en zone d'aléa fort et moyen de submersion marine. - Imposer un débit maximal de rejets d'eaux pluviales pour les nouvelles constructions. - Limiter les possibilités d'imperméabilisation et favoriser l'infiltration et les revêtements perméables. - Préserver les zones humides, les abords des cours d'eau, les haies et leur fonction de régulateur hydraulique.	++

Conclusion : Quatre enjeux prioritaires

- Préserver et restaurer la qualité des eaux superficielles
- Préserver la biodiversité
- Préserver et valoriser le paysage
- Économiser les ressources foncières du territoire

Autres enjeux importants à prendre en compte :

- Réduire les consommations et développer les énergies renouvelables,
- Economiser et sécuriser la ressource en eau et réduire l'exposition aux risques et nuisances.

NOS OBSERVATIONS

L'état initial de l'environnement permet de dresser un inventaire et de dégager six enjeux dont quatre sont prioritaires. Ceux-ci confirment la nécessité de préserver et d'améliorer la qualité des eaux.

La biodiversité doit être protégée par l'identification de corridors écologiques (trame verte et bleue) et le classement en espaces remarquable de tous ceux qui bénéficient de mesures réglementaires.

Nous nous interrogeons sur l'actualisation de certaines données (2013)

L'environnement biologique est abordé avec référence aux différentes réglementations :

- Site Natura 2000 Golfe du Morbihan, côte Ouest de Rhuy (FR5300029) : Zone spéciale de conservation (ZSC)
- Site Natura 2000 Golfe du Morbihan (FR310086) : Zone de protection spéciale (ZPS)
- Site RAMSAR du Golfe du Morbihan (RAMSAR)
- Zone d'importance internationale pour les oiseaux (ZICO)
- Réserve nationale de chasse et de faune sauvage (RNCFS)
- Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan (PNR)

ZNIEFF :

L'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'évaluation environnementale ne présentent pas de ZNIEFF, ce qui est confirmé par le site de L'INPN (absence de ZNIEFF sur la commune).

Le PADD prévoit (axe 3, sous objectif 1.2) pérenniser la protection et la gestion des autres espaces remarquables du territoire (Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, Espaces naturels sensibles du département...).

Les services de l'Etat confirment en indiquant dans leur avis, qu'il existe à Penmern, au Parun et à Toulindac des ZNIEFF de type 2 qui sont impactées par des zones UCa, Ab, N et NL).

Une mise à jour est nécessaire.

Observations ponctuelles

- OAP du Govello : Le secteur couvert par l'OAP (zone 1AUA) n'est pas impacté par la présence d'une zone d'inventaire ou de protection réglementaire relative aux richesses biologiques, ni par un espace naturel sensible : Flore : Il est exact que le diagnostic environnemental de ce secteur du Govello ne présente pas un inventaire floristique et faunistique, le PLU devra être mis à jour.

L'OAP se situe dans la partie Ouest de la parcelle ZA531. l'étude loi sur l'eau nécessaire au raccordement d'eaux usées et à l'évacuation des eaux pluviales devra localiser présence éventuelle d'une flore et d'une faune protégée (R18, C73). Nous prenons note de la réponse apportée par la Commune.

Espaces naturels sensibles (préemption du CD56)

A la page 67 il s'agit de 3 parcelles boisées à Toulvern, (lesquelles ?) et d'une parcelle (laquelle) à l'amont de l'anse de Kerdelan. Il ne peut pas y avoir une préemption sur des ENS, si les parcelles ne sont pas clairement identifiées. Leur classement en espace remarquable doit être précisé.

Sites naturels classés et inscrits

Les sites naturels classés et inscrits sont protégés par deux classements (INPN).

Autres zones d'intérêt écologique

- Zones humides et cours d'eau (Inventaire communal)
- Boisement et bocage (Inventaire forestier de l'IFN)
- Zones agricoles (Surface agricole utile)

Unités paysagères littorales et rétro littorales

Elles sont clairement identifiées et font l'objet d'une analyse sectorielle qui permet d'identifier pour chacun les enjeux paysagers (trame verte et bleue)

La nécessité de préserver ces zones de protection par une limitation de la consommation des ressources foncières est une nécessité.

Enjeux liés aux énergies renouvelables, à la sécurisation de la ressource en eau et l'exposition aux risques et nuisances

Ces enjeux comprendront des dispositions dans le règlement du PLU.

Nous avons pris note des demandes d'actualisation et de compléments d'informations sollicités par les personnes publiques (PPA et PPC).

L'état initial de l'environnement n'attire pas d'autres observations à ce stade de nos analyses.

Bilan thématique

- ➡ L'état initial de l'environnement est très complet, référencé et documenté.
- ➡ L'hydrologie est présentée sur une cartographie en page 123 (RP).
- ➡ Les unités paysagères et l'environnement biologique sont présentés et analysés
- ➡ Les ressources, pollutions et nuisances sont énumérées.
- ➡ Les sites industriels et sites et sols pollués de la base de données BASIAS sont indiqués en page 212 (RP).
- ➡ Une synthèse de l'ensemble hiérarchise les enjeux environnementaux (cf. synthèse du projet ci-dessus).
- ➡ Les ZNIEFF ne sont pas décrites alors que des observations sont présentées par les services de l'Etat.
- ➡ Les espaces naturels sensibles ne sont pas localisés à la parcelle.
- ➡ Le projet du Govello devra faire l'objet d'un inventaire complémentaire de sa flore.

Thème 1 Partie IV	Rapport de présentation Justifications des dispositions du PLU (Pour mémoire : analysées avec chaque thème)
Thème 1 Partie V	Rapport de présentation Evaluation environnementale 1 Evaluation environnementale 2 Résumé des incidences et mesures associées
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
1 <u>Règlementation et méthodologie</u> (p.311 et suivantes). - L'évaluation des incidences Natura 2000 n'est pas conforme (L414-23 du CE), Cf. document d'objectifs des sites (arrêté préfectoral du 2 octobre 2013) (Préfet). 1-2 <u>Articulation avec les autres plans et programmes</u> Décret n°2018-1193 du 20 décembre 2018, la commune de Baden est classée en PNR. Actualiser la p. 320 (PNR). 1-4 <u>Evaluation des incidences de l'urbanisation future</u> : (Secteurs potentiels d'urbanisation : p.334 et suivantes) - Les diagnostics environnementaux des zones d'urbanisation ne présentent aucun inventaire floristique et faunistique (CE, L411-1 et suivants) (Préfet). 2 <u>Résumé des incidences et mesures environnementales associées</u> : (2.1 : Incidences sur les sites Natura 1000, p.405) - Mieux étayer la conclusion de non incidence (L414-4 et R414-23) (Préfet). 2.2 <u>Critères et indicateurs de suivi</u> - Prévoir des indicateurs en matière de patrimoine naturel remarquable (p.388 et suivantes 406 à 409) (Préfet) - Retenir l'évolution de la qualité sanitaire des zones de production de coquillages comme indicateur de suivi (CRC).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC : Sans objet	

SYNTHESE DU PROJET

1 - Préambule

L'évaluation environnementale a été conduite tout au long de l'élaboration du PLU, elle a permis de valider les choix de développement de la commune au fur et à mesure de la constitution du projet.

2 - Incidences du PLU, justifications des choix et mesures environnementales

Le PLU intègre des mesures prenant en compte les enjeux environnementaux du territoire et d'éviter, de réduire ou de compenser les effets dommageables de l'urbanisation sur l'environnement.

Principales mesures prises pour préserver et restaurer la qualité des eaux superficielles.

Dégradation de la qualité des eaux

- Prise en compte des capacités de traitement des installations d'assainissement EU de la commune.
- Règles visant à limiter les incidences de l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration
- Protection des ZH et haies bocagères qui participent à l'épuration naturelle des eaux de ruissellement

Modification du régime hydraulique

- Règles visant à limiter les incidences de l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration.
- Protection des ZH et haies bocagères qui participent à la régulation naturelle des débits des cours d'eau

Préserver la biodiversité

Destruction/fragmentation des milieux naturels

- Protection des milieux naturels remarquables par des zonages N et Nds.
- Préservation des continuités écologiques par des zonages protecteurs : N, Nds, et A ainsi que par l'inscription en éléments du paysage à préserver des haies bocagères, le classement en Espace Boisé Classé des boisements et la protection des cours d'eau par un recul inconstructible.

Pression sur les milieux naturels liées aux activités humaines

- Canalisation de la fréquentation des milieux naturels par la création de sentiers et d'aires naturelles de stationnement.
- Information et sensibilisation des habitants par les documents d'urbanisme.
- Interdiction des plantes invasives.

Préserver et valoriser le paysage

Dégradation du paysage et du patrimoine

- Respect des entités paysagères du territoire par le zonage réglementaire.
- Protection des éléments caractéristiques du paysage naturel et rural tels que les haies et les boisements par classements en EBC ou en éléments du paysage à préserver
- Protection des éléments de patrimoine bâti.
- Prise en compte des particularités du site et de l'environnement de l'implantation pour l'intégration des futures constructions.
- Identification et protection des sites archéologiques

Préserver les ressources foncières du paysage

Consommation d'espaces naturels et agricoles

- Le projet de PLU privilégie l'urbanisation des dents creuses et les constructions au sein des enveloppes bâties afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Le zonage du PLU ne compte que 4 zones AU en extension d'urbanisation pour une surface cumulée de 14.5 ha.
- Le PLU impose une densité minimale pour les futures opérations d'aménagements d'ensemble

Réduire les consommations et développer les énergies renouvelables

Accroissement des émissions de gaz à effet de serre (GES) participant au réchauffement climatique

- Mise en place des liaisons douces pour favoriser les déplacements doux notamment au sein du bourg.
- Possibilité de déroger au règlement du PLU pour permettre la performance des bâtiments.
- Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales.

Economiser et sécuriser la ressource en eau

Accroissement des consommations d'eau

- Le PLU incite à la récupération des eaux pluviales afin d'économiser la ressource en eau.

Réduire l'exposition aux risques et nuisances

Augmentation des nuisances sonores liées aux déplacements

- Mise en place des liaisons douces favorisant les déplacements doux et limitant le trafic automobile.

Exposition aux risques et nuisances

- Identification des zones d'aléa submersion marine et d'inondation sur le règlement graphique et renvoi aux prescriptions spécifiques relatives aux constructions existantes et aux projets de constructions situées dans ces zones.
- Règles visant à limiter les incidences de l'imperméabilisation des sols.

3 – Incidence du PLU sur le site Natura 2000

Le projet intègre différentes mesures afin de prévenir ou de réduire les effets dommageables du développement de la commune sur l'état de conservation des sites Natura 2000.

- Les habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèce identifiés sur le territoire de Baden sont tous classés au sein d'un zonage protecteur (Nds).
- Le PLU intègre les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial : régulation des débits d'eaux pluviales, incitation à l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales... De plus, il assure la protection des fonctions épuratrices des zones humides et des haies bocagères.

- Le PLU assure un rôle d'information et de sensibilisation sur la valeur écologique des milieux et leur fragilité. Afin de lutter spécifiquement contre les espèces invasives, le règlement du PLU indique la liste d'espèces invasives à proscrire dans les futures plantations et aménagements d'espaces publics de la commune, voir les annexes du règlement écrit. Enfin, il prévoit la mise en œuvre de sentiers permettant de canaliser la fréquentation des milieux naturels.

4 – Suivi et indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale

Le plan local d'urbanisme (PLU) doit faire l'objet d'une analyse de ses résultats comme le souligne l'article L.153-27 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser le PLU.

Indicateurs retenus :

- Qualité des eaux souterraines
- Qualité des masses d'eau superficielles (FRGT23 Rivière d'Auray)
- Surfaces en zone humide
- Surface de bois
- Surface de bois protégés par un EBC
- Linéaire de haies recensées
- Linéaire de haies protégées
- Surfaces agricoles (SAU)
- Surfaces agricoles au PLU
- Surface des zones d'extension urbaine
- Surfaces non artificialisées

5 – Conclusions sur l'évaluation environnementale

Les choix opérés par la commune se traduisent par les 4 axes du PADD :

- Soutenir un développement maîtrisé de la population favorisant la qualité de vie
- Mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales (tourisme, nautisme, artisanat, aquaculture, agriculture, commerces...)
- Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Les 3 enjeux environnementaux prioritaires du territoire sont pris en compte au sein de 4 grandes orientations de développement et de l'ensemble du document d'urbanisme :

- Préserver et restaurer la qualité des eaux superficielles : le PLU prend en compte les capacités d'épuration de la commune, il intègre des préconisations en matière de gestion des eaux pluviales, il protège les zones humides et les cours d'eau...
- Préserver la biodiversité et rétablir les continuités écologiques : la trame verte et bleue est identifiée et fait l'objet de mesures de protection. Les milieux naturels remarquables sont préservés.
- Préserver et valoriser le paysage : le petit patrimoine est protégé par la création d'éléments du paysage à préserver, protection des paysages emblématiques : zonage Nds, EBC, éléments du paysage à préserver...
- Préserver les ressources foncières du territoire : le développement de la commune s'effectue dans un souci d'économie du foncier.

Le PLU fera l'objet d'un suivi environnemental pour s'assurer de l'efficacité des mesures retenues et des choix de développement opérés sur les enjeux environnementaux du territoire (une liste d'indicateurs est proposée sur les différentes thématiques de l'environnement).

NOS OBSERVATIONS

Eau et environnement :

La nécessité de préserver la qualité des eaux, notamment de l'eau de mer est omniprésente. Ceci en raison de la localisation de la commune en bordure du littoral sur un linéaire côtier important, compris au sein du parc naturel régional du golfe du Morbihan (PNR). La dimension maritime se traduit par une extension des espaces remarquables sur la mer (Nds*), lesquels bénéficient de deux mesures de protection en sites classés.

La commune doit répondre aux enjeux prioritaires issus des différents schémas et programmes cités au thème précédent (sites Natura 2000, site RAMSAR, zone ZICO, réserve RNCFS, PNR, ENS).

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) (L131-4 du CU) afin que l'objectif de développement des activités liées à la mer respecte celui d'une bonne gestion des espaces naturels ou remarquables.

La préservation et la restauration de la qualité environnementale repose sur la limitation de l'urbanisation en bord de mer, sur la préservation du paysage, de la biodiversité et sur le contrôle de la qualité de l'eau et de son traitement avant rejet dans le milieu naturel.

Le suivi environnemental mis en place par la commune sera essentiel, il devra non seulement assurer une surveillance des eaux usées après traitement mais mesurer la qualité du rejet des eaux pluviales au niveau de chaque exutoire. La mise en conformité des dispositifs individuels d'assainissement sera essentielle.

GOLF et environnement :

En conformité avec l'orientation 3.6.1 du SCoT (Affirmer et faire émerger les pôles touristiques structurants), le PLU (p.320) définit un zonage spécifique pour le développement du Golfe de Baden (Nlg et Ndsg) permettant une évolution mesurée des activités présentes sur site (restauration et activités de service pour l'accueil d'une clientèle)

Les pages 269 et 270 justifient ces zonages spécifiques et les conséquences réglementaires liées aux extensions du bâti existant en zone Nlg par similitude avec le zonage N. Le zonage Ndsg est assimilé au zonage Nds. L'étude environnementale met en évidence la nécessité de différencier les zones du golf des autres espaces naturels.

Il aurait été intéressant de conforter ce choix par des précisions sur les dispositions mises en œuvre pour l'entretien « écologique » de ces espaces naturels (apports d'intrants, tonte, consommation d'eau...).

Constructibilité et environnement :

L'évaluation environnementale rappelle (RP p.399) que :

« Sont interdits en zone N...en application des articles L121-16 et L121-17 du code de l'urbanisme, hors espaces urbanisés et dans la bande des 100m toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à de services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables ».

Au-delà du report des différentes zones de protection tant sur terre que sur mer abordées au règlement graphique, nous aurons à apprécier le poids des mesures prescrites au règlement écrit.

Bilan thématique

- ➡ L'évaluation environnementale reprend les enjeux de l'état initial.
- ➡ Les 3 enjeux prioritaires sont pris en compte au sein de 4 grandes orientations
- ➡ La ressource et la préservation des eaux superficielles figurent parmi les orientations.
- ➡ La préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et des espaces remarquables sont prioritaires.
- ➡ La préservation et la valorisation du paysage naturel, du petit patrimoine, des paysages emblématiques sont des orientations.
- ➡ La préservation des espaces naturels et agricole par une gestion économe du foncier est prise en compte.
- ➡ L'interdiction de construire en zone N hors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres est rappelée.
- ➡ Le suivi des mesures environnementales est développé.
- ➡ Le patrimoine bâti en général n'est pas repris dans les conclusions de l'évaluation environnementale (uniquement le petit patrimoine).
- ➡ Les incidences de la gestion du terrain de Golf sur les espaces remarquables ne sont pas précisées (paysage, eau flore, faune).

Thème 2	Projet d'aménagement et de développement durable
Axe 1	Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
Objectif 1 : Fixer des objectifs... Prise en compte de la loi SRU ou DALO (PADD p.5 et justification des choix p.547) - Prendre un minimum d'orientations chiffrées en matière de logements aidés. (Préfet).	
Axe 1 : Urbanisme durable et consommation foncière – Les objectifs de production de logements, de consommations foncière en extension et de densification compatibles avec le SCoT sont très bien traduits dans le PLU (GMVA).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
1 – Démographie – Limiter l'expansion de la population de Baden (R12). La croissance annuelle limitée à 1,14% n'est pas modeste, la population se sera accrue de 400 habitants au bout de dix ans (C87). La capacité d'accueil fixée à 5150 personnes en 2028 n'est-elle pas excessive (E72, E73).	
2 - Parc de logements – Le principe de retenir les zones déjà urbanisées pour les futurs logements est louable (R12) – 362 nouveaux logements alors qu'il a été promis une pause en matière d'urbanisation. (E19) Boulimie insatiable de production de logements (E70, C86). – Production de logements retenue incohérente avec le diagnostic (E43, E75, E63, E64) – Taux de vacances. – Forte augmentation du nombre de logements depuis 1968. – Augmentation de la population plus faible que prévue. – Lots venant d'être commercialisés non pris en compte. – Urbanisation en densification imprécise (E43, E75). – Si l'on considère à 2,2 le nombre moyen d'occupants par habitation (source INSEE 2018), il n'y aurait obligation que de construire 278 logements, soit 28 logements à l'année (E72, E73)	
3 - Aménager en préservant l'identité badennoise – Densification sur des parcelles de 200/300 m2 = constructions démesurées = transformation du bourg au détriment du bien-être de chacun (E06) – Projet d'aménagement inconcevable sur l'ensemble de la commune (E27) – La densification des villages et lieudits (Keryonvarch) va à l'encontre de la préservation des paysages bretons de bord de mer (R12) – Une vision à terme du développement semble une nécessité absolue (C88) – Taille des parcelles (510m2) incompatible avec la densification et la lutte contre la consommation d'espaces (les rendre plus petites et moins nombreuses) (E08)	
4 - Adapter le niveau d'équipement – Les équipements culturels, administratifs, sportifs ; Les écoles, associations ; Les dessertes routières, eau potable, eaux usées sont-ils suffisants (E72, E73)	
5 - Sécuriser les déplacements et développer les mobilités douces – Toulbroche Quelles infrastructures routière sécurisées pour absorber 724 véhicules supplémentaires. Quelles mesures envisagées pour réduire l'utilisation des voitures (E72, E73)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Objectif-1.1 Fixer des objectifs de développement maîtrisés et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle

- Viser un rythme modéré de croissance démographique (1,14% de croissance annuelle) permettant de maîtriser l'arrivée de population et de respecter la capacité d'accueil du territoire : 5150 badennois à l'horizon du PLU (2028), soit un gain moyen annuel d'environ 50 habitants.

- Assurer les conditions du renouvellement démographique et limiter le déséquilibre générationnel.
- Accueillir une population diversifiée...et favoriser la mixité sociale.

Objectif-1.2 Proposer un parc de logements permettant un parcours résidentiel complet

- Prévoir la réalisation d'environ 350 logements à l'horizon du PLU soit 35 logements par an environ afin de répondre à l'objectif démographique.
- Tenir compte des besoins...en projetant une taille des ménages proche de 2,2 personnes en 2028 et en diminuant légèrement la part des résidences secondaires.
- Prévoir des secteurs de développement de l'urbanisation dimensionnés pour répondre aux besoins en logements non satisfaits à l'intérieur des enveloppes bâties existantes.
- Permettre l'évolution (extensions, annexes...) et l'amélioration (confort, efficacité énergétique...), des habitations existantes.
- Permettre le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial et les repérer dans les espaces agricoles et naturels (logements, hébergement touristique, artisanat, services...).
- Prévoir une offre en logements répartie et diversifiée pour répondre aux demandes... en terme de
 - Type de bien : location, accession, terrain à bâtir...
 - Localisation,
 - Taille de logement et taille de parcelle,
 - Type de logement : individuel, groupé, intermédiaire, collectif...
- Développer une offre en logements adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap à proximité des équipements, commerces et services, de façon équilibrée...
- Soutenir et encourager la production de logements locatifs sociaux et de qualité en adéquation avec les objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH)...
- Prendre en compte les besoins d'accueil des gens du voyage.

Objectif-1.3 Aménager le territoire en préservant l'identité badennoise

- Favoriser le développement du bourg et de Toulbroche (accueil de population, production de logements) tout en assurant le maintien d'un dynamisme sur le reste du territoire :
 - Renforcer l'accueil de population dans le bourg et Toulbroche, en corrélation avec la présence d'une offre plus importante d'équipements (commerces, services...).
 - Encadrer le développement des villages (au sens de la loi littoral).
 - Autoriser des constructions neuves à l'intérieur des enveloppes déjà constituées des secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significative, dans le respect des dispositions de la loi littoral.
- Associer le plus possible au sein des espaces ruraux une activité agricole, touristique, de loisirs, une vie résidentielle renouvelée (possibilités de réhabilitation, de changement de destination pour les bâtiments à caractère patrimonial identifiés, voire de construction neuve en dent creuse dans les secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significative et une activité économique locale (artisans, services...).
- Autoriser et permettre l'extension des habitations existantes en zone rurale.
- Tenir compte des particularités et des caractéristiques urbaines des différentes entités bâties dans le règlement écrit et graphique.

Objectif-1.4 Adapter le niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain.

- Adapter l'offre en équipements et services aux besoins des habitants actuels et futurs, notamment les équipements et services petite enfance, scolaires, socio-culturels, sportifs, de santé, d'aide à domicile, d'accueil des personnes âgées ...
- Engager la réflexion d'un pôle sportif et de loisirs à proximité des terrains de tennis et qui impliquerait le déplacement d'une partie du pôle sportif de Toulbroche.

- Assurer la compatibilité entre les réseaux et ouvrages d'assainissement des eaux usées et pluviales et les projets de développement urbain, sur le plan qualitatif, quantitatif et de phasage.
- Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux (eau potable, électricité...) pour le choix des secteurs de développement.

Objectif-1.5 Sécuriser les déplacements sur le territoire et développer les mobilités douces

- Sécuriser le réseau routier pour les différents usagers notamment le long de la RD101, et soutenir les réflexions sur l'amélioration de l'accès à Toulbroche depuis cette même voie.
- Veiller au maintien et au développement de l'offre en transports en commun (notamment les lignes de bus urbaines et péri-urbaines).
- Articuler au maximum développement urbain résidentiel et offre en transports et en mobilité.
- Encourager les changements de pratiques des habitants en proposant des offres alternatives à l'usage individuel de la voiture :
 - En développant le réseau des cheminements doux de façon à mieux connecter les quartiers d'habitation et les équipements, services et commerces de proximité présents sur le bourg, Toulbroche et Port Blanc.
 - En soutenant les nouveaux projets communautaires de mobilité douce.
 - En s'appuyant sur le plan vélo défini par le Conseil Départemental.

NOS OBSERVATIONS

Objectif 1.1 : Démographie

Les enjeux et perspectives de développement sont abordés au rapport de présentation (p.13 à 16 et p.31). Ils constituent l'objectif n°1 du PADD (p.4).

- Cet objectif est justifié (p.236 à 240), il retient une progression annuelle de 1,14% (5150 habitants à l'horizon 2028 soit 50 hab/an) (scénario n°2). Il se situe légèrement en dessous de la croissance constatée de 2008 à 2013 (1,48% / an), il n'attire pas d'observation.
- Les engagements visant à limiter le déséquilibre générationnel, à accueillir une population diversifiée sont cohérents avec le diagnostic socio-économique (R12, C87, E72, E73).

Objectif 1.2 : Parc de logements

Le nombre total de logements était de 2742 en 2013 (calcul du point mort p. 240), il est estimé selon le scénario n°2, à 3261 en 2018 soit + 519 logements supplémentaires. Le nombre de nouveaux logements retenu est de 509 logements (différence de 10 logements à préciser), soit :

- 143 nouveaux logements destinés à assurer le maintien de la population (point mort)
 - Desserrement des ménages : 59 logements,
 - Résidences secondaires : 82 logements
 - Logements vacants : 12 logements.
- 366 logements destinés à la progression démographique (+ 1,14 % / an).

La production de ces 509 logements est en cours de réalisation pour la période 2013-2018. Les permis de construire et d'aménager autorisés correspondent à la production de 150 logements. Le nombre de logements restant à produire sur la période du PLU (2018-2028) est de 359 logements (soit environ 35 logt/an).

- Les orientations du PADD synthétisées ci-dessus (p.5) à partir de la justification des choix (RP p.247, 248) fixe pour objectif la production d'un parc de logements permettant un parcours résidentiel complet ayant pour conséquence la création de 350 logements soit une moyenne annuelle de 35 logements.

La manière de prendre en compte les besoins d'accueil des gens du voyage devrait être précisée au PADD

Cet objectif n°1.2 n'attire pas d'autres observations (R12, E08, E19, E43, E63, E64, E70, E72, E73, E75, C86).

Objectif 1.3 : Aménagement du territoire

Le rapport de présentation justifie les objectifs d'aménagement du territoire (P. 76 à 91). Ceux-ci se traduisent au PADD par les orientations de l'objectif n°3 (p. 6) synthétisées ci-dessus.

Nous observons que (cf. également thème 1-II-3.1 de ce rapport) :

- La zone 2AU en extension de l'agglomération de Baden et la zone 1AUI en extension de l'agglomération de Toulbroche (Nautiparc 3) contribuent, par un phénomène de conurbation, à former une seule agglomération (critères permettant d'identifier une continuité d'agglomération prévus au SCoT). L'agglomération de Baden et celle de Toulbroche uniquement séparées par la RD 101, n'attirent pas d'observation.
- L'identification des huit « Villages » au titre des lois Littoral et Elan n'attirent pas d'observation. Cet avis repose sur la définition de la continuité des espaces urbanisés des villages telle qu'elle est décrite au SCoT. Il est nécessaire que cette définition soit validée. Sinon les deux parties Ouest et Est du village de Bourgerel uniquement séparées par une zone de loisirs (UL) devraient être identifiées en villages indépendants. La partie Est du Bois Bourgerel, située en EPR, ne pourra pas être reclassée en SDU.
- L'identification des secteurs déjà urbanisés (SDU) n'attire pas d'observation de notre part (cf. analyse précédente en 1-II-3.1). Les prescriptions de la loi Elan sont respectées. Toutefois en raison de la récente promulgation de cette loi, l'absence de jurisprudence, ne permet pas de disposer d'éléments autres que ceux prévus au SCoT arrêté (MGVA). Nous prenons note du rôle que joue à présent le SCoT sur ces identifications.
- Les possibilités offertes par le PADD sur l'évolution du bâti existant en zone rurale n'attirent pas d'observation. Cependant nous reviendrons au règlement graphique sur la mise en œuvre de cette orientation lorsqu'il s'agit de délimiter les zones urbanisées et les micros zones afin de préserver les périmètres de protection (R12, E06, E08, E27, C88).

Objectif 1.4 : Equipements et services

- L'expression des enjeux en matière d'équipements (RP p. 48) précise les atouts (niveau d'équipements et de services satisfaisant et équilibré, principalement implantés dans le centre bourg, un service de santé développé). Une baisse des effectifs des écoles est constatée en liaison avec le vieillissement de la population.
- Les enjeux préconisent un renforcement des centralités et une adaptation des équipements...dans un cadre communal mais aussi intercommunal, une amélioration de la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services entre les communes voisines...
- Les orientations de l'objectif n°4 du PADD (p.7) ne reprennent pas la nécessité d'une réflexion dans un contexte intercommunal. Les autres orientations n'attirent pas d'observation (E72, E73).

Objectif 1.5 : Déplacements et mobilités douces

- Les orientations du PADD (p.7) sont issues du diagnostic « Déplacements et transports » (RP p.65 à 75). Celles-ci s'appuient sur une présentation du trafic routier aux bords de la RD101 et sur un inventaire des possibilités de stationnement. Il existe une aire de covoiturage et un réseau de transports en commun (E72, E73).
- Le PADD reprend la nécessité de préserver ces aménagements et de les renforcer en articulation avec le développement urbain et la nécessité de recourir aux déplacements doux. Mais celui-ci n'évoque pas la création d'un pôle multimodal de déplacement en lien avec le PDU. La complémentarité entre voitures et vélos d'une part et transport en commun d'autre part ne peut se concevoir sans un tel équipement (E72, E73).
Ce pôle multimodal devrait comprendre un parking voiture associant covoiturage, un arrêt de bus et des emplacements sécurisés pour le stationnement des vélos, le tout raccordé vers le centre de l'agglomération par une liaison douce associant vélos et piétons. Un équipement de moindre importance devrait se trouver à Toulbroche. La commune doit s'y engager dans son PADD (E72, E73)

Bilan thématique

- ➡ L'objectif démographique est cohérent avec l'analyse issue du rapport de présentation (justification du choix).
- ➡ L'objectif de production de logements reprend l'analyse précédente (justification des choix).
- ➡ Le poids mort de production de logements et les opérations d'urbanisation en cours sont pris en compte.
- ➡ L'objectif visant à préserver l'identité badennoise est logique.
- ➡ L'objectif de densification au sein des espaces urbanisés est indispensable.
- ➡ L'objectif en matière d'équipements et de services doit être envisagé dans un contexte intercommunal.
- ➡ Le développement des mobilités doit être complété par la mise en œuvre d'un pôle d'échange multimodal.
- ➡ La production de logements aidés devrait être accompagnée d'orientations chiffrées avec distinction des LLS
- ➡ La prise en compte de l'accueil des gens du voyage est évoquée sans que soit précisée la méthode utilisée.

Thème 2 Axe 2	Projet d'aménagement et de développement durable Mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales (tourisme, nautisme, artisanat, aquaculture, agriculture, commerces...)
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
2	Justification des choix du PADD (RP p.262) : PNR : Orientation 6, art 23 du PNR (gestion économe de l'espace). - Le diagnostic du potentiel foncier dans la zone d'activité de Toulbroche et de Nautiparc et l'objectif de structuration des zones d'activité ne sont pas mentionnés dans le rapport de présentation (p.262) (PNR).
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>1 - Organiser le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales</u> – Quels moyens pour attirer l'emploi sur le territoire (E72, E73) – Essaimage des constructions qui ne prend pas en compte le maintien des commerces en centre bourg (C88)	
<u>2 - Valoriser le fort potentiel touristique et de loisirs du territoire</u> – Préciser que le développement du tourisme s'inscrit dans une perspective de développement durable (E44, E53)	
<u>3 - Soutenir et valoriser les activités primaires</u> <u>Bois-Bas</u> – ZO140 (N) Identifier toujours la zone ostréicole existante de Bois-Bas par un classement en Ac (site toujours en activité) (E54, E55, E56, E65, E69, E76).	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Objectif-2.1 Organiser le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales

- Assurer le maintien des activités existantes et leur offrir des possibilités d'évolution sur site...
- Accueillir un maximum d'entreprises pour générer de nouveaux emplois, assurer la diversification des activités économiques.
- Soutenir les activités innovantes et notamment celles liées à la situation maritime et à l'environnement spécifique de la commune de Baden.
- Soutenir et permettre le développement de Nautiparc (selon les conditions définies au SCoT).
- Assurer les conditions optimales pour l'implantation de commerces et de services de proximité au sein des centralités du territoire (le Bourg et Port Blanc).
- Permettre l'installation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations dans le tissu bâti existant, et soutenir l'implantation d'artisans dans la zone artisanale de Toulbroche

Objectif-2.2 Valoriser le fort potentiel touristique et de loisirs du territoire

- Développer une activité touristique et de loisirs variée : nautique, culturelle, sportive, balnéaire... en s'appuyant sur les équipements existants et sur de nouveaux équipements à créer.
- Soutenir l'activité de la base nautique de Toulindac, tout en respectant le caractère du site.
- Mettre en valeur et développer les sites naturels touristiques existants, notamment autour du Golfe du Morbihan, la rivière d'Auray, l'étang de Toulvern, les îles ...
- Valoriser le patrimoine à des fins touristiques (historique, religieux, mégalithique, vernaculaire, architectural etc.) en permettant notamment la réhabilitation et la protection de certains éléments.
- 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 »).
- Développer l'offre d'hébergement touristique - bâti et de plein air - en réponse aux besoins des différents publics en soutenant notamment :
 - Le changement de destination de bâtiments à caractère patrimonial identifiés en zone agricole et naturelle, sous réserve de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole

- La création d'une aire de stationnement de jour des camping-cars ...
- Maintenir et développer le réseau d'itinéraires de promenade et randonnée pour les piétons et les cyclistes.
- Faciliter l'accès et le stationnement aux plages ainsi qu'aux sentiers littoraux.
- Organiser la circulation et le stationnement sur Port-Blanc :
 - Réfléchir aux liaisons douces permettant de relier Port-Blanc depuis le bourg de Baden

Objectif-2.3 Soutenir et valoriser les activités primaires (aquaculture, agriculture...)

- Délimiter de manière optimale, les espaces spécifiques terrestres et marins permettant d'accueillir, de maintenir et de développer les constructions et installations nécessaires à l'activité conchylicole.
- Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux.
- Maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole :
 - En veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs où les constructions neuves à usage d'habitation seront autorisées
 - En préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles
 - En limitant la consommation des terres agricoles.
- Encourager et permettre la diversification et la valorisation directe des activités des exploitations agricoles (transformation et vente sur site...)

Objectif-2.4 Favoriser le développement des communications numériques

- Prendre en compte la Stratégie de Cohérence Régionale pour l'Aménagement Numérique (SCoRAN), le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Morbihan prévoyant le déploiement du très haut débit sur le territoire à l'horizon 2030.
- Prendre en compte la desserte numérique dans le projet de développement, pour l'accueil d'habitat et d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail et d'assurer un équilibre du territoire.
- Anticiper l'amélioration de la desserte et le déploiement futur des communications numériques (notamment la fibre), en particulier dans les projets de futurs quartiers d'habitat et futurs parcs d'activités ainsi que lors de travaux d'aménagements (ex : travaux d'enfouissement du réseau sur des voiries existantes).

NOS OBSERVATIONS

Objectif 2.1 : Maintien et développement des activités commerciales et artisanales

- Les orientations de cet objectif répondent au diagnostic (RP p.31 à 42). La difficulté principale réside dans le maintien des activités commerciales existantes tout au long de l'année dans le centre bourg, celles-ci étant liées au développement des résidences principales. Le secteur habité et en devenir de Toulbroche devrait être associé sur le plan commercial à ceux du Bourg et Port-Blanc. Il sera nécessaire de traduire ces engagements dans le règlement (E72, E73).
- Le développement des activités artisanales en extension doit s'appuyer sur une analyse de la densification et des disponibilités existantes sur Toulbroche et Nautiparc (tranche 1 et 2).

Objectif 2.2 : Valorisation du potentiel touristique et de loisirs

- Les orientations de cet objectif n'attirent pas d'observation, nous avons noté que le développement des activités touristiques en bordure de mer se fera dans le cadre d'une mise en valeur des sites naturels. Le schéma de mise en valeur de la mer doit servir de référence le long du littoral (E44, E53).
- Les activités nautiques ont un rôle à jouer dans la préservation de la qualité de l'eau de mer, elles doivent cohabiter et respecter les emprises concédées aux autres occupants de l'espace maritime.

Objectif 2.3 : Soutien et valorisation des activités primaires (aquaculture, agriculture...)

- Les orientations de cet objectif sont issues des diagnostics spécifiques présentés en annexe au RP (études CA du Morbihan et CRC de Bretagne sud).
- Les orientations concernant l'agriculture sont suffisamment précises, le principal enjeu étant la maîtrise de la consommation d'espace pour l'urbanisation en extension.

- Les activités conchyliques (aquacoles) contribuent, outre leur rôle économique, à préserver la qualité de l'eau de mer. Elles jouent un rôle non négligeable dans la perception visuelle des espaces terrestres depuis la mer. Le PADD devrait préciser que le développement de ces constructions et installations devra se faire dans le respect de la qualité environnementale des sites.
- Le soutien et la valorisation de cette activité est prise en compte au niveau du PADD, il faut s'assurer de la cohérence du règlement graphique et écrit avec cet engagement (cf. thèmes règlement) (E54, E55, E56, E65, E69, E76).

Objectif 2.4 : Développement des communications numériques

- Il sera nécessaire de se prémunir contre l'implantation d'antennes dans les lieux stratégiques. Le règlement écrit dont les OAP devront être cohérents avec cette orientation.
- Les orientations de cet objectif n'attirent pas d'observation, elles reposent essentiellement sur des mesures à prescrire au règlement écrit (OAP comprises).

Bilan thématique

- ➡ Le développement de l'emploi est nécessaire au maintien de la population sédentaire et des équipements.
- ➡ La localisation et le développement des activités économiques sur un seul secteur est cohérent.
- ➡ L'objectif visant à implanter des commerces et services de proximité au sein des centralités est une nécessité.
- ➡ Le développement des activités touristiques et nautiques est logique eu égard à l'attrait du golfe du Morbihan.
- ➡ L'objectif visant à valoriser les activités primaires complète celui du développement économique.
- ➡ L'objectif visant au développement des communications numérique est nécessaire
- ➡ L'objectif visant à étendre Nautiparc doit être conditionné par un taux d'occupation des phases précédentes.
- ➡ Le soutien du commerce en centre bourg et au cœur de Toulbroche doit s'accompagner d'un objectif visant à éviter le transfert et l'implantation de petites surfaces commerciales dans les zones d'activités et dans le centre commercial périphérique.

Thème 2	Projet d'aménagement et de développement durable
Axe 3	Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
<u>AVIS PPA ET PPC</u>	
Objectif 7 : Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels (PADD page 18) (objectif 3.7 du SCoT) - Les objectifs de consommation foncière en extension compatibles avec le SCoT sont bien traduits (GMVA). - Les objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine ne sont pas mentionnés dans le rapport de présentation. L'analyse des surfaces de plancher/ha n'est pas réalisée (PNR).	
<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	
6 – Favoriser la sobriété énergétique, concourir à la diminution des gaz à effet de serre – Afficher une volonté de construire des bâtiments et faire des aménagements économes voire producteurs d'énergie (E44, E53)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
<u>AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	
– Pas d'observation	

SYNTHESE DU PROJET

Objectif-3.1 Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine naturel et bâti

Sous-ob-3.1.1 Renforcer les identités paysagères du territoire

- Préserver les paysages emblématiques forts : Golfe du Morbihan, rivière d'Auray, les îles...
- Protéger les éléments agricoles et naturels identitaires : haies, talus, chemins ruraux, arbres remarquables identifiés, bosquets...
- Préserver le littoral de nouvelles constructions dans le cadre de la Loi Littoral.
- Préserver les cônes de vue notamment sur le littoral.

Sous-ob-3.1.2 Préserver le patrimoine naturel reconnu du territoire

- Définir un projet de territoire respectant les objectifs de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant conduit à la désignation des deux sites Natura 2000 : « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » et « Golfe du Morbihan »
- Pérenniser la protection et la gestion des autres espaces remarquables (ZNIEF, ENS).
- S'inscrire dans le Parc Naturel Régional en qualité de Commune membre.

Sous-ob-3.1.3 Préserver, mettre en valeur et animer le patrimoine bâti

- Assurer la protection du patrimoine tout en permettant sa réhabilitation : patrimoine historique, vernaculaire, mégalithique...
- Permettre la valorisation et l'animation du patrimoine local, notamment en lien avec le développement du tourisme et des loisirs.

Objectif-3.2 Préserver et restaurer les continuités écologiques

- Mettre en valeur la trame verte et bleue qui s'étend au sud-est du bourg.
- Concilier les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue avec les objectifs de développement urbain du territoire, en faisant de l'intégration environnementale des projets un principe prioritaire pour leur conception.
- Restaurer les continuités écologiques : favoriser la création d'une coulée verte entre le bourg et le golf et accompagner la réhabilitation du lagunage de Pont-Claou.
- Favoriser le maintien de pratiques agricoles favorables à la biodiversité (prairies permanentes) en protégeant les terres agricoles et les sièges d'exploitation. Les possibilités d'extension des bâtiments agricoles (élevage) doivent être prises en compte.

Objectif-3.3 Préserver la ressource en eau

- Poursuivre la protection et la valorisation des milieux inventoriés ayant un rôle hydraulique et écologique : talus, haies, cours d'eau, zones humides...
- Préserver la qualité des milieux aquatiques et garantir la qualité des eaux en lien avec les usages.
- Privilégier l'urbanisation de secteurs bénéficiant déjà d'une desserte par les réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, déchets...).
- Veiller à la conformité des systèmes d'assainissement non collectifs.

- Favoriser une gestion des eaux pluviales par une rétention à la parcelle ou à l'opération, dans le cadre des projets d'aménagement, extension et renouvellement urbain par des moyens adaptés.

Objectif -3.4 Prendre en compte les risques, les nuisances et les servitudes

- Prendre en compte les nuisances sonores dans la définition des OAP.
- Interdire les nouvelles habitations dans les secteurs soumis au risque de submersion marine.
- Prendre en compte les autres risques et nuisances identifiés sur le territoire...
- Respecter les SUP...en annexant leur liste et leur localisation au PLU.

Objectif-3.5 Favoriser la qualité urbaine des aménagements

- Définir au sein des OAP les règles assurant une bonne intégration des aménagements futurs : orientation du bâti, préservation ou restauration du maillage bocager, définition de limites d'urbanisation franches, s'appuyant sur les limites naturelles ; ruptures de pentes, boisements, haies, Trame Verte et Bleue (TVB)...
- Encadrer l'aspect architectural des constructions dans un souci d'intégration et de respect de l'identité locale, en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et permettant l'innovation architecturale en favorisant les nouvelles technologies, et les énergies renouvelables.
- Veiller à l'insertion urbaine et à l'intégration paysagère des futures opérations et constructions.
- Assurer la qualité urbaine des entrées de bourg et des espaces publics.

Objectif-3.6 Favoriser la sobriété énergétique et concourir à la diminution des émissions de gaz à effet de serre

- Réduire les besoins en énergie :
 - En confortant l'organisation de la trame urbaine sur plusieurs pôles (le bourg, Toulbroche et Port Blanc) favorisant la proximité et réduisant les obligations de déplacement.
 - En réfléchissant sur l'orientation des constructions neuves, le positionnement des ouvertures pour faciliter les apports passifs.
 - En permettant les formes urbaines compactes de façon à améliorer l'isolation du bâti.
- Lutter contre la précarité énergétique en permettant la rénovation énergétique des bâtiments et en facilitant l'intégration de systèmes d'énergie renouvelable lorsqu'ils ne vont pas à l'encontre de la préservation du patrimoine bâti.
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables en le conciliant avec les enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation espace, économie agricole, vocation résidentielle).

Objectif-3.7 Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels

- Réduire la consommation foncière en extension à environ 20 hectares toutes vocations confondues (habitat-équipements-activités),
- Réaliser au minimum 40% de la production globale de nouveaux logements sur Baden sans nouvelle artificialisation de terres agricoles, c'est-à-dire par :
 - La requalification du bâti ancien,
 - Le renouvellement urbain,
 - La densification du tissu bâti existant,
 Ce qui permettra de :
 - Mobiliser une partie des potentialités foncières à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (construction neuve en dents creuses, sur des parcelles densifiables ou en cœurs d'ilots)
 - Favoriser le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial identifiés en milieu rural et dans les villages (loi littoral) pour revaloriser les bâtiments anciens
- Optimiser la consommation du foncier en définissant des objectifs de densité...
- Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat tout en créant des espaces d'intimité et en assurant une qualité de vie.
- Limiter la consommation foncière en extension pour l'habitat à 9 ha maximum en 10 ans.
- Modérer la consommation d'espace à vocation d'équipements en mutualisant des équipements.
- Modérer la consommation d'espace pour le développement économique tout en permettant l'évolution des activités présentes et l'accueil de nouvelles activités économiques :
 - En maintenant les réserves foncières existantes dans le parc Nautiparc (prévues au SCoT)
 - En optimisant la consommation d'espace dans les zones d'activités par la mise en place d'outils favorisant la densification de ces espaces (OAP...)

NOS OBSERVATIONS

Objectif 3.1 : Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine naturel et bâti

Les orientations de l'objectif 3.1 font référence à la loi Littoral et au parc naturel régional du Golfe du Morbihan. Il comprend outre les sites Natura 2000, les parties naturelles du site inscrit « Golfe du Morbihan », celles-ci disposent d'une servitude de type AC2. La commune s'engage à protéger les espaces naturels sensibles et les ZNIEFF alors que ces dernières ne sont pas présentées dans le rapport de présentation.

Aucun des objectifs du PADD n'engage la collectivité à respecter le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) alors qu'il s'agit d'un document opposable.

Objectif 3.2 : Préservation et restauration des continuités écologiques

La préservation des continuités écologiques est un objectif, sa conformité sera analysée au thème règlement graphique.

Objectif 3.3 : Préservation de la ressource en eau

Les dispositifs d'assainissement individuel, compte-tenu du contexte local (activités aquacoles), devrait bénéficier, en relation avec le SIAEP, d'un objectif plus ambitieux que la simple surveillance de la conformité ?

Objectif 3.4 : Risques, nuisances et servitudes

L'objectif 3.4 n'attire pas d'observation à ce stade de nos analyses

Objectif 3.5 : Qualité urbaine des aménagements

Les orientations de cet objectif rappellent l'existence d'OAP, celles-ci seront analysées ci-après. Il sera important que le règlement littéral traduise ces orientations pour tous les espaces bâtis et l'habitat éparé non soumis à OAP. Nous n'avons pas d'observation sur les dispositions du PADD.

Objectif 3.6 : Sobriété énergétique et diminution des émissions de gaz à effet de serre

Cette orientation devrait faire référence à la RT 2020 visant à limiter la consommation d'énergie. Celle-ci met en œuvre le concept de bâtiment à énergie positive, ceux-ci devant produire plus d'énergie (chaleur, électricité) qu'ils n'en consomment. Les autres orientations n'attirent pas d'observation (E44, E53).

Objectif 3.7 : Consommation d'espaces agricoles et naturels

Le terme « réduire la consommation foncière à 20 hectares » ne convient pas, il s'agit de « limiter la consommation foncière en extension à 20 hectares ». La superficie totale en extension est de 14,46 ha (AU), elle était prévue à 103 hectares au précédent PLU.

La superficie totale en U et AU était de 572 ha au PLU précédent, elle sera de 404 ha (RP p.308, 309). La réduction importante de 168 ha provient de l'application des lois votées depuis le dernier PLU, de l'évolution de la jurisprudence et du jugement au tribunal administratif conduisant au reclassement de certaines zones en espaces naturels et agricoles.

Les objectifs de consommation d'espace n'attirent pas d'observation. Nous aurons à nous assurer de la pertinence des limites des différentes zones au règlement graphique.

Bilan thématique

- ➡ La mise en valeur des paysages et du patrimoine naturel et bâti répond aux enjeux du diagnostic.
- ➡ L'objectif visant à préserver et restaurer les continuités écologiques s'impose par la loi.
- ➡ La qualité de l'assainissement revêt un caractère essentiel compte tenu de la proximité immédiate de la mer.
- ➡ La prise en compte des risques est essentielle pour ce qui concerne les submersions marines.
- ➡ La prise en compte des nuisances est nécessaire.
- ➡ La qualité urbaine des aménagements est un facteur d'attractivité pour les nouveaux résidents et le tourisme.
- ➡ La diminution des gaz à effet de serre est une nécessité.
- ➡ L'objectif de modération de la consommation d'espace est bien développé.
- ➡ L'objectif 6 doit faire référence à la RT 2020
- ➡ L'objectif 7 est indispensable mais il s'agit de limiter la consommation foncière (et non pas de réduire).
- ➡ L'objectif 1 vise à protéger les ZNIEFF alors qu'elles ne sont pas décrites dans l'état initial de l'environnement.

Thème 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Thème 3 Orientations d'aménagement et de programmation
Dispositions applicables aux OAP
Dispositions générales des OAP sectorielles
1 Objectifs et applications
2 Principes généraux

RAPPEL DES OBSERVATIONS

AVIS PPA ET PPC : Néant

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dispositions générales et observations applicables à tous les secteurs

Forme urbaine et organisation du bâti

- La densification sur des parcelles limitées à 200/300 m², a pour conséquence la réalisation de constructions démesurées qui transforment le bourg en petite ville (E06),
- Taille moyenne des parcelles 510m² : Faire des parcelles plus petites, moins nombreuses afin de lutter contre la consommation d'espace (E08). Limiter la surface des parcelles constructibles à 350 m² (E44, E53).
- Vouloir réquisitionner des espaces privés non construits est inadmissible, trouver 362 logements mériterait une réflexion incluant tous les immeubles communaux (E33, E34)
- Consommation énergétique : Obliger la construction de maisons à basse consommation énergétique avec récupérateur d'eau de pluie, chauffe-eau solaire, composteur (E44, E53)

Organisation de la desserte et des déplacements

- Limiter les espaces de circulation à 3 m de large + bande piétonne, fossé et talus (E44, E53)

Insertion Paysagère et Environnement

- Proportionner la largeur des corridors aux surfaces des OAP (E44, E53)
- Prescrire des coefficients de biotope correspondant à 20% des surfaces des OAP (E44, E53)
- Prévoir la structure urbaine de manière à favoriser le déplacement des espèces (E44, E53)
- Arbres et haies : Supprimer la mention « dans la mesure du possible » (p.25, p.27) (E72, E73)

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE**AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC**

- Forme urbaine et organisation du bâti : Pas d'observations
- Consommation énergétique : fait dans le règlement écrit
- Organisation de la desserte et des déplacements : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019
- Insertion paysagère et environnement : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019
- Dont « dans la mesure du possible » : La mention sera maintenue mais il y sera ajouté « en cas d'impossibilité technique de maintien, une compensation par replantation devra être proposée »

SYNTHESE DU PROJET

OAP applicables aux futures opérations d'urbanisme qui présentent un minimum de 5 logements

Trame viaire, déplacements doux et stationnements

- Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers.
- Assurer une hiérarchisation du réseau.
- Favoriser les déplacements doux
- Gérer le stationnement de manière qualitative

Traitement paysager et nature en ville

- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles
- Structurer le paysage urbain
- Clotures
- Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain
- Gestion intégrée des eaux pluviales

Qualité architecturale et urbaine

- Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions...
- Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle

C. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé

OAP sectorielles applicables aux principaux secteurs en densification

Principes généraux

Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

Insertion dans le tissu urbain existant : Prise en considération des caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation, des caractéristiques de l'architecture bretonne.

Densité urbaine, mixité et économie du sol : Objectif minimum de densité de 25 logements à l'hectare.

Espaces publics : En fonction des secteurs, des espaces publics pourraient être aménagés.

Implantation des constructions et efficacité énergétique : Constructions conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. permettant une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire et limitant consommation d'énergie.

Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

Raccordement sur le maillage existant : La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site...Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet

Cheminements doux : Ils s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle de la commune, permettant à la fois les circulations vers la centralité et les circulations transversales.

Entrées de ville : Porter une attention particulière aux secteurs d'extension localisés en entrée de bourg.

Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

Trame hydraulique : La trame des fossés existants...est maintenue et préservée, sauf indication contraire. Les futurs aménagements hydrauliques privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Trame végétale : Porter une attention particulière au traitement paysager des franges urbaines, les haies bocagères, arbres isolés ou groupés (type chêne, châtaigner) seront à conserver dans les secteurs où une protection particulière aura été définie.

NOS OBSERVATIONS

Opérations qui présentent un minimum de 5 logements

Les dispositions applicables aux opérations comprenant au minimum 5 logements le sont également à toutes les OAP. Elles étendent à tous les projets de plus de cinq logements la nécessité de participer à l'effort global de densification au sein des agglomérations et des villages.

M. le Maire, dans son mémoire en réponse, rappelle les obligations en matière de consommation énergétique inscrite au règlement écrit (E44, E53).

La qualité architecturale et urbaine est abordée en page 14. Elle doit être recherchée en optimisant l'implantation de la construction sur la parcelle pour organiser les usages, créer des espaces attractifs, préserver l'intimité, anticiper une évolution de l'habitat et garantir l'ensoleillement. L'orientation solaire et bioclimatique doit bénéficier des apports solaires, protéger des vents froids et positionner les pièces techniques au nord (p.15) (E44, E53).

La RT 2020, au-delà de la construction d'habitations à basse consommation énergétique prescrit la réalisation de projets à énergie positive. Le PLU n'a pas à compléter ces dispositions qui relèvent du code de la construction. (L111-9) (E44, E53). Chaque projet doit s'y conformer. Le PLU devrait rappeler pour mémoire l'existence de cette RT 2020 (E44, E53).

OAP sectorielles : Objectifs et applications, principes généraux

L'objectif de densité moyenne minimale de 25 log/ha est conforme au SCoT arrêté de GMVA (DOO p.23). Le PLU doit y répondre pour limiter les emprises sur les espaces agricoles et naturels (E06).

Le dossier comprend une analyse fine du foncier disponible. L'identification des secteurs soumis à OAP n'a pas pour conséquence de les acquérir mais de définir des orientations au cas où ils seraient construits (E33, E34).

Le PNR (nécessité de cohérence) rappelle que les PLU devront préciser des objectifs d'intensité. Le cœur de centralité de la commune de Baden (intensité forte) doit tendre vers une densité de 28 logt/ha. L'expression « doit tendre » permet une adaptation du projet à la morphologie urbaine existante (E06, E44, E53).

Le maillage de la trame viaire, la hiérarchisation des réseaux en fonction des trafics attendus, les déplacements doux, le stationnement, la structuration du paysage urbain, le traitement paysager, les clôtures, la qualité architecturale et urbaine constituent les dispositions générales. Les OAP sectorielles doivent être en cohérence avec ces dispositions (E44, E53).

La mention « dans la mesure du possible », souvent utilisée, laisse trop de facilité d'interprétation quant à la protection des éléments du paysage (Haies, arbres isolés et murs de clôture en pierre), la réponse apportée par la Commune : « En cas d'impossibilité technique de maintien, une compensation par replantation devra être proposée » ne suffit pas. Il faut supprimer « dans la mesure du possible » (E72, E73).

Certains espaces boisés classés (EBC) supprimés, ont été reclassés en accord avec la CDNPS en espaces protégés (loi Paysage). La mention « dans la mesure du possible » appliquée à ces derniers va au-delà de la volonté initiale de déclassement de l'EBC afin d'en faciliter la gestion (E72, E73).

La nécessité de concevoir des constructions qui par leur implantation, volumétrie, matériaux... permettront une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire dans le but de limiter la consommation d'énergie est rappelée dans les OAP (p.18, 2.1.4) (E44, E53).

L'objectif de densification dans les secteurs en extension, est une nécessité afin de limiter la consommation sur les espaces naturels et agricoles. IL en est de même pour les opérations de densification au cœur des espaces urbanisés, cependant l'application de cette mesure sans discernement au milieu des constructions existantes peut avoir pour conséquence l'effet inverse en renforçant la notion de dureté des espaces densifiables.

Le projet retient comme hypothèse de densification :

- 20 log/ha pour les OPA des agglomérations de Baden et Toulbroche,
- 15 log/ha pour les villages (outils d'aménagement mis en place),
- 10 log/ha (maintien des caractéristiques du bâti existant).

L'analyse des potentialités de densification (agglomération, villages et secteurs déjà urbanisés) (RP p.245) recense ainsi un potentiel de 729 logements « théoriques » au sein des dents creuses, des parcelles divisibles (Bimby) et des secteurs soumis à OAP (hors extensions). Pour déterminer la facilité de mobilisation du foncier (selon le bon vouloir des propriétaires), chaque site s'est vu attribuer un degré de dureté (faible, moyenne ou forte).

Sur un potentiel de 729 logements théoriques, l'étude retient 219 logements réellement mobilisables (70 % de dureté) au sein des entités bâties avant extension un potentiel de 61% des 360 logements nécessaires.

Ce taux de 61% est important mais il est inexact et demeure fragile pour les raisons suivantes :

- Les 89 logements de Toulbroche sont comptabilisés en densification alors que leur réalisation est conditionnée par une extension de 4,51 ha en 2AU sur les espaces agricoles.
- Le nombre de logements réellement mobilisable sans extension est de 130 et non pas 219, soit 36% de logements en densification (40, voire 50% demandés au SCoT).

Il est nécessaire de tenir compte de l'environnement bâti des OAP afin de prescrire une densification socialement acceptable et diminué ainsi le seuil de dureté qui est estimé à 70% (E06, E33, E34, E44, E53, E72, E73).

Bilan thématique

- ➡ Les dispositions générales s'adressent à toutes les OAP (opérations > 5 logements et OAP sectorielles).
- ➡ La trame viaire, les déplacements, le stationnement, le traitement paysager, la structuration du paysage, la pérennité du végétal et la gestion des eaux pluviales sont abordés dans les dispositions applicables à toutes les OAP avec prescriptions complémentaires au niveau des OAP sectorielles.
- ➡ La nécessité de réduire les consommations énergétiques par une bonne orientation du bâti est prévue (p.15).
- ➡ La volonté d'insérer les nouveaux secteurs d'urbanisation dans l'enveloppe bâtie est cohérente avec la charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan.
- ➡ Le principe général visant à satisfaire l'objectif de 25 logements/ha est compatible avec le DOO du SCoT.
- ➡ Il devrait être fait référence aux constructions à énergie positive (RT2020)
- ➡ L'OAP de Toulbroche bien qu'étant « en densification » nécessite une extension sur les espaces agricoles de 4,51ha ce qui abaisse le taux global en densification à 36%.
- ➡ Les OAP n'ont pas pour vocation d'exproprier des propriétés privées.
- ➡ L'évolution démographique a été abordée précédemment (cohérence avec la justification des choix (RP))

Thème 3	Orientations d'aménagement et de programmation Dispositions applicables aux OAP Dispositions générales des OAP sectorielles 3 Localisation des secteurs soumis à OAP 4 OAP sectorielles à vocation habitat en densification
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
3	<u>Localisation et programmation des OAP</u> (OAP p.20 et 21) - Distinguer la part de logements locatifs sociaux (LLS) des logements aidés (lois SRU et DALO) (Préfet, GMVA) - Moduler le pourcentage de logements sociaux à produire en OAP (petite superficies (attractivité des bailleurs) (GMVA). - Les OAP ne précisent pas si l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble (GMVA).
4	<u>OAP sectorielles à vocation habitat en densification</u> - <u>Toulbroche</u> : L'OAP demande du R+2 alors qu'au règlement, le gabarit maximal est de R+1+c/a (GMVA) - <u>Carado</u> : Un accès semble obligatoire sur le plan alors que dans le tableau ce n'est qu'une possibilité (GMVA) - <u>Lann Vihan</u> : 45 logt/ha alors que le bâti autorisé est du R+c et R+1+c. Au règlement, possibilité R+2+c (GMVA).

OBSERVATIONS DU PUBLIC
<u>Secteurs à vocation habitat en densification</u>
<u>Toulbroche</u> : - Nuisances à l'encontre du bien vivre, projet démesuré, disproportionné en termes de logements, (E09, E20, E21, E27, E60, E61, E63, E64, E69), - Incohérent, dispendieux avec les déménagements des terrains de foot au vu du contexte économique actuel (E09, E20, E21, E27, E49, E60, E61, E63, E64, E69). Sacrifier le sport, surtout le foot semble le signe d'un vieillissement alarmant de la population (E70, C86). Inquiétant de ne pas trouver dans le projet le remplacement d'au moins un des deux stades (E72, E73, C87). - Présence d'une ZH (E20, E72, E73) - Collectifs de 2 à 3 étages, vue plongeante, liaison douce sur propriétés privées (E27, E60, E61, E63, E64, E69), - 22 + 89 logements (> 100 voitures) (E09). Desserte routière inadaptée (E49), elle atteint + 163 véhicules avec l'OAP des Chaumières (E63, E64, E69). - Toulbroche ne doit pas devenir une seconde zone sous le prétexte qu'il n'y a pas la mer (E40). - L'ASC Baden (association sportive) ne demande pas un changement de site. Si cela doit se faire, les nouvelles installations devront être opérationnelles avant (en concertation) (R14). - Logements de Toulbroche, plus intéressant que de prolonger les logements vers la pointe de Toulvern (secteur préservé). Toulbroche, autre possibilité un camping (E39)
<u>Carado</u> : - AB371 372 373 377 : Problème de desserte (future impasse), liaison verte impactée (sécurité), fontaine à préserver (qualité de l'eau) (E38, C84) dévaluation des habitations (E38), environnement remarquable (biotope), desservir le tout depuis la rue de la Fontaine (C84).
<u>Rue des Anciens Combattants</u> (Pour mémoire)
<u>Rue du Gréo</u> - ZE386 252 253 254 373 374 219 (UAa). Avis défavorable. La SCI Park'Ovel détient l'ensemble des parcelles à l'exception de la ZE 219 et des deux habitations (ZE253, 254). L'OAP défavorise ces deux maisons au regard des autres propriétés non soumises à OAP (possibilité d'évolution restreintes). Elle fait grief à la SCI qui souhaite construire à son gré. Elle ne prend pas en compte les nuisances sonores (E37).
<u>Rue Lann Vihan</u> (secteur Mairie) AB285, ZC289, ZC472, ZC473 Oppositions au projet d'OAP : - Projet contraire à la conservation du caractère de Baden, au charme de son centre-bourg, densification excessive (E03, E33, E34, C51, C71, C88), - Liaison douce inutile (C51, C88) - Espace boisé inutile, contradictoire avec accès double sens = droit à construire amputé de 50% (C51). - Programme de (11 logements, qui dénaturera le centre bourg, ceci en contradiction avec le PADD qui prévoit la protection de l'identité badennoise (E33, C51, C71, C88). - Ecologie : Au-delà des nombreux arbres et autres plantations (magnolia, rhododendron) (C71, C88) une multitude d'oiseaux a trouvé refuge dans cet espace (C71).
<u>Rue de la Frégate</u> (Pour mémoire)
<u>Mané er Groëz</u> (Pour mémoire)

- Limiter l'urbanisation à quelques maisons individuelles avec une architecture et un environnement naturel en harmonie avec l'existant (lotissement et voirie interne privés (ZC161 et ZC721) (C26, C37)
- En raison de l'impossibilité d'exploiter tous les espaces, abaissement de la densification de 14 à 12 logs, maintien de 4 logements sociaux (33%), positionnement de la noue paysagère en protection du collectif situé à l'Ouest (E51).

- Retirer l'ŌAP (E02, E05, E11, E14),
- Prévoir un recul maximum afin de garder un espace naturel avant l'arrivée aux parkings (R07).

REPOSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

- Toulbroche : L'OAP pourrait être modifiée afin de mieux répondre aux observations émises par le public et aux enjeux de cette partie du territoire tout en respectant la compatibilité avec le SCoT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

— Autres OAP : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019

- Autres OAP : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019

OAP sectorielles à vocation d'habitat en densification

OAP à vocation habitat en densification

OAP	Surface totale (en hectares)	Densité de logements retenue	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements aidés
1 - Secteur Toulbroche	5,40	25 log/ha	89	22
2 - Secteur Carado	0,43	30 log/ha	13	3
3 - Rue des Anciens Combattants	0,28	25 log/ha	7	2

4 - Rue du Gréo	0,83	30 log/ha	25	6
5 - Rue Lann Vihan (Sect. Mairie)	0,25	45 log/ha	11	3
6 - Rue de la Frégate	0,65	15 log/ha	10	2
7 - Secteur Mané Er Groëz	0,62	12 log/ha	8	2
8 - Secteur Pont Claou	0,70	20 log/ha	14	4
9 - Secteur des Quatre Vents	1,11	15 log/ha	17	3
10 - Secteur des Chaumières	1,82	20 log/ha	36	9
Total	12,09		230	56

NOS OBSERVATIONS

Toulbroche (OAP p.23 à 26) : Ce site accueille des équipements sportifs toujours en activité.

Programmation : La superficie totale est de 5,4 ha pour 89 logements (non pas 111 logt) (E09), il y aurait une densité moyenne de 16,5 log/ha si toute la superficie était urbanisée. Pour atteindre 25 logt/ha, il faudrait 135 logt.

Il est prévu au milieu de cet ensemble, entre la phase 1 et les phases 2, 3, 4, un espace libre de toutes constructions d'environ 1,84 ha (pièce n°3, OAP p.26 et RP p.257).

Sur les 5,4 ha, 3,56 ha seront urbanisés (25 lg/ha) : 18 log seront en densification au sud (phase 1) alors que 71 logements (phases 2, 3, 4) correspondent à une extension hors de la zone habitée.

Conformité avec le SCoT : La commune de Baden est un « pôle de proximité ». La densification moyenne retenue (25 log/ha) est compatible avec les prescriptions du SCoT (DOO p. 23), soit la plus faible des densités retenues avec Larmor-Baden, Le Bono, Plougoumelen et les autres communes de seconde couronne littorale, alors que la ville de Vannes est à 50 logt/ha et les communes d'Arradon et Plescop à 35 logt/ha.

L'OAP présente non seulement une densification mesurée mais elle disposera de 1,84 ha libre de toute construction en son milieu (E14, E09, E20, E21, E27, E39, E40, E49, E60, E61, E63, E64, E69, E72, E73, C87).

Morphologie du Bâti : La phase 1 (18 maisons au sud) sera peu dense (continuité urbaine du quartier actuel). La hauteur du bâti sera limitée à R+1+combles.

Sur la phase 2 et sur la partie Sud-est de la phase 3 il est prévu un bâti en R+2. Ceci n'est pas conforme avec le règlement (zone UB) qui prévoit une hauteur maximale des constructions en type « RDC+1+combles ou attiques ». Nous préconisons de maintenir cette densification par la création de deux sous-zonages UBa et UBb.

Le projet prévoit 22 logements aidés, la répartition entre logements locatifs sociaux (LLS) et logements aidés n'est pas indiquée, elle devra être précisée afin de répondre aux objectifs de mixité sociale (PLH).

Insertion paysagère : Les haies le long du fossé et de la zone humide seront conservées. Une haie sera plantée au nord-est (essences locales). La haie au sud-est est à replanter. Une zone de gestion des eaux pluviales est prévue au sud-est.

L'espace public sera paysagé, il accueillera un lieu de rencontres et d'échanges entre les habitants. Quelques équipements sportifs (terrain de boules et mini-foot, etc.) pourront être conservés. Un espace de jeux pourra être créé. Les arbres présents à l'ouest seront conservés « dans la mesure du possible ».

Une visite sur site nous a permis d'apprécier la qualité des arbres en place. Il est souhaitable que les arbres existants soient conservés et que l'expression « dans la mesure du possible » soit supprimée.

Le tracé des liaisons douces a une valeur indicative (Cf. dispositions générales des OAP sectorielles p.18). Ce tracé montre les itinéraires possibles depuis les espaces habités périphériques. Les résidents situés au nord de l'allée des bruyères auront accès à ces liaisons, sans qu'il soit nécessaire de modifier la propriété des emprises (E14, E09, E20, E21, E27, E39, E40, E49, E60, E61, E63, E64, E69, E72, E73, C87).

Programmation : La commune étant déjà propriétaire du site, la programmation de l'opération est prévue en quatre phases à partir du Sud, les autres étant réalisées selon les besoins. La mise en œuvre de ce programme est conditionnée par le transfert des équipements sportifs au secteur « Pré du Bois » alors que ce dernier est classé en 2AU. Une enquête publique sera nécessaire pour classer le secteur du Pré du Bois en 1AU puis réaliser les nouveaux équipements sportifs (E14, E09, E20, E21, E27, E39, E40, E49, E60, E61, E63, E64, E69, E72, E73, C87).

Autre possibilité

Nous avons évoqué au thème « capacité d'accueil » les possibilités de la commune à accueillir la population attendue sur 10 ans tout en préservant ses espaces naturels protégés.

La commune a pour obligation d'implanter au minimum 40% (voire 50%) de ses nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine (SCoT), le site de Toulbroche en fait partie.

Le choix d'implanter une zone d'habitat dans ce secteur à l'écart des espaces remarquables et de toutes les autres contraintes liées à la proximité du littoral est une bonne solution (cf. règlement graphique extensions en AU). Cela limite le développement urbain en direction du sud. L'implantation d'un équipement sportif est moins préjudiciable à la préservation de ces espaces protégés (cf. golf en espace remarquable à l'Ouest), elle permet avec la salle de tennis de mutualiser certains équipements (parkings...).

La valeur du foncier se négociera lors du transfert de propriété. Le bâti actuel du terrain de sport n'a pas une valeur excessive, les locaux les plus récents sont des éléments préfabriqués réutilisables. La valeur des aires de jeux actuelles ne peut être comparée au coût d'un projet neuf.

Le choix de ce site constitue une bonne opportunité, sa densification est mesurée et favorisée par les mesures environnementales d'accompagnement (E14, E09, E20, E21, E27, E39, E40, E49, E60, E61, E63, E64, E69, E72, E73, C87).

Le diagnostic présenté (rapport de présentation) ne met pas en évidence la nécessité de réserver un espace en vue d'y implanter un terrain de camping (E39)

Conclusion :

Nous prenons note de la réponse apportée par M. le Maire concernant une éventuelle modification.

L'OAP de Toulbroche doit être maintenue mais modifiée afin de répondre aux obligations réglementaires, à la cohérence avec le règlement écrit et la préservation des espaces naturels.

Les arbres existants doivent cependant être protégés par la suppression de la mention « dans la mesure du possible ».

Il est nécessaire de créer une zone UBb pour maintenir le R+2 et répondre aux objectifs de densification (E14, E09, E20, E21, E27, E39, E40, E49, E60, E61, E63, E64, E69, E72, E73, C87).

Carado

Densification

Le secteur est situé au nord de l'agglomération, entre la rue de la fontaine et l'impasse du Pont Daniec (liaison douce existante). 13 logements sont prévus (dont 3 logements aidés). La densification prévue n'est pas démesurée mais il faudra s'assurer que celle-ci ne porte pas atteinte à l'espace boisé situé au Sud-ouest et aux haies à protéger de l'impasse du « Pont Daniec » au Nord-ouest et à la haie Sud-est.

La desserte à double sens prévue par la rue de la fontaine devrait, compte tenu du faible nombre de voitures, éviter la création du second accès (présenté au conditionnel) depuis la rue et l'impasse du Pont Daniec, ce qui éviterait de remettre en cause la fontaine située en son milieu, il n'est pas souhaitable de créer sur cette OAP, une liaison traversante (E38, C84).

Morphologie du Bâti et programmation

Le bâti sera de type « R+1+combles », il comprendra 13 logements dont 3 logements aidés (préciser les LLS). Les constructions implantées parallèlement à celles situées au Sud-Est (rue de la Fontaine) n'aura que peu de conséquences visuelles compte tenu de la hauteur de ce bâti et du paysage environnant. Ce secteur étant déjà urbanisé et la végétation existante préservée, il n'y aura pas de conséquence sur la valeur des biens (E38, C84).

Insertion paysagère

Au nord-est il existe un EBC qui sera reclassé en élément du paysage à préserver afin d'assouplir sa gestion.

Pour que les alignements d'arbres et les arbres remarquables soient maintenus, il faut supprimer la mention « dans la mesure du possible » et la remplacer par la mention proposée par M. le Maire (MER). La liaison verte ne sera pas impactée (E38, C84)

Programmation

Celle-ci n'attire pas d'observation, possibilité de deux phases (7 logements + 6 logements) (E38, C84).

Conclusion : L'OPA doit être maintenue

Rue des anciens combattants

Densification et Morphologie du bâti

Secteur proche du centre bourg, il s'étend le long d'une voie existante sur 0,28 ha. Il accueillera 7 logements. Le bâti sera de type R+1, cette densification envisagée ne pose pas de grosses difficultés.

Nous attirons l'attention sur le libellé des légendes des différentes OAP « accès double sens à créer ». Il s'agit d'orientations qui imposent les endroits où les accès devront être raccordés à la voirie existante. Ce tracé n'a qu'une valeur indicative, dans le cas présent le développement des voiries à créer pour desservir 7 logements nous semble excessif.

Insertion paysagère

Une orientation Sud-ouest du bâti permettra de préserver la haie située au milieu et les arbres en bordure de rue.

Programmation

La réalisation se fera en une phase 7 logements dont 2 aidés, ce qui ne permet pas d'intéresser un bailleur social.

Rue du Gréo

Densification

Cette OAP se situe à proximité du centre bourg au carrefour de la rue des frères Le Guénédal et de la rue du Poulic. Elle a une superficie de 0,83 ha et doit accueillir 25 logements dont 6 aidés (soit 30 log/ha) (E37).

Elle comprend trois caractéristiques qui rendent peu probable sa mise en œuvre (dureté forte).

- Elle est la seule avec celle des « Quatre vents » (Port Blanc) à comprendre des habitations existantes.
- Le parcellaire ne correspond pas à une même unité foncière, il regroupe quatre propriétés différentes.
- L'emplacement des constructions est figé et ne permet aucune adaptation en phase d'étude.

Ceci est dommage car un projet de densification pourrait voir le jour s'il n'y avait pas toutes ces contraintes.

Nous n'avons pas pour mission de refaire le projet, toutefois nous émettons l'idée d'écarter les parcelles bâties ZE253 et ZE254 de l'OAP et d'inscrire un emplacement réservé de 8 m de largeur en limite séparative, soit 4m sur chacune des deux parcelles. Au sud, la parcelle ZE374 possède un accès de 6 m de largeur qui permet une voie en sens unique. L'OAP pourrait regrouper les autres parcelles soit les parcelles ZE252, ZE373, ZE374 et ZE219.

La desserte se ferait dans un premier temps à partir des rues du Poulic (ZE219) et de la rue du Gréo (ZE374)

Le nombre de logements attendu serait abaissé à 12 logements (0,474 x 25) mais la densification serait respectée sur cette partie non bâtie et le niveau de dureté abaissé (E37).

Morphologie du Bâti

Le type R+1+combles et R+2 est compatible avec l'environnement urbain, il est nécessaire de rendre plus prescriptive la préservation des murs en pierre existants, le bâti prévu le long de la rue des frères Le Guénédal doit être reculé afin de préserver le mur sur la totalité de sa longueur (E37).

Insertion paysagère

Le retrait des deux parcelles bâties préservera les arbres situés sur celles-ci (E37).

Programmation

Il serait utile de prévoir un minimum de 4 logements aidés afin d'intéresser les bailleurs sociaux (E37).

Conclusion

Il faut modifier cette OAP afin que ce projet devienne réalisable en abaissant son niveau de dureté (E37)

Rue Lan Vihan (proche mairie)

Densification, morphologie et insertion paysagère

L'OAP située rue Lann Vihan s'étend par l'arrière jusqu'en limite d'une propriété bâtie dont la façade se situe au début de la rue du Six Août 1944 (près de l'église), le site doit accueillir 11 logements sur 0,25 ha (45 logt ha).

Au Nord, l'habitation voisine en AB284 (hors périmètre) surplombe vers le sud l'espace dédié à l'OAP. La déclivité est compensée par la présence de deux murets de soutènement en pierre d'une hauteur d'environ 1,40m en limite sud de chacune des parcelles AB284 et AB285. La parcelle AB284 est bordée à l'Est par un mur en pierre d'environ 30 m de longueur (hauteur > 2 m). Ces deux parcelles forment avec la ZC289, une même unité foncière.

Cette dernière parcelle n'ayant aucune issue sur la voie publique, bénéficie d'un droit de passage d'une longueur d'environ 33 mètres et 3,50 de large sur la parcelle ZC472 (comprise dans l'OAP) pour rejoindre la rue Lann Vihan.

L'OAP demande que soient préservés le boisement existant en partie sud de la ZC472, les murets de 1,40m non visibles depuis la voie publique ne sont pas mentionnés alors qu'ils le sont habituellement.

Compte tenu de la topographie, de la localisation des éléments paysagers à protéger et des difficultés d'accès, nous estimons qu'il est possible d'inscrire une OAP sur ce secteur mais son étendue et sa densification doivent être réduits afin d'obtenir une bonne intégration dans le tissu urbain et préserver ainsi l'identité badennoise en plein centre de l'agglomération (E03, E33, E34, C51, C71, C88),

L'OAP pourrait comprendre la totalité des parcelles ZC472 et ZC289 (0,22ha). Le projet devra maintenir la desserte des parcelles AB285 et AB286, ce qui en prolongeant le droit de passage réduit la surface constructible.

Enfin le boisement à conserver, les murs en pierre (retirer l'expression « dans la mesure du possible ») et la hauteur du bâti telle qu'envisagée (R+1+combles ou R+combles) ne permettent pas d'assurer une densification de 45 log/ha. Il n'est pas souhaitable de réaliser du R+2 afin de préserver l'ensoleillement des constructions situées au Nord.

Le DOO du SCoT (p.24) préconise de tendre vers une densification de 28 logt / ha en cœur d'îlot de certaines communes dont Baden. Nous proposons en raison de la déclivité du site de maintenir une densification de 25 log/ha sur 0,22 ha soit 6 logements (E03, E33, E34, C51, C71, C88).

Conclusion

L'objectif de densification de 45log/ha est démesuré par rapport aux préconisations du SCoT (28 log / ha). Compte tenu de la topographie des lieux nous proposons de l'abaisser à 25 lg /ha. Celle-ci et les autres dispositions qui l'accompagnent sont de nature à empêcher cette densification, alors qu'il est possible d'inscrire 6 logements dans cet espace (E03, E33, E34, C51, C71, C88).

Rue de la Frégate

Mané Er Groëz

Quatre Vents

Densification, morphologie et insertion paysagère

Ces trois OAP possèdent des caractéristiques environnementales et une localisation qui ne permettent pas d'urbaniser la totalité de leur superficie. C'est pourquoi la densification moyenne de chaque site est inférieure au minimum de 25 logt/ha.

Rue de la Frégate : Secteur pavillonnaire nécessitant la conservation d'un alignement de chênes et d'un muret.

Pas d'observation sur la densification. La préservation des chênes devra être effective (nombreux abattages d'arbres en cours pendant l'enquête). L'implantation d'un type R+2 le long de la rue de la Frégate compromet la survie de l'alignement de chênes.

Rue Mané Er Groëz : Ce secteur se trouve dans un contexte boisé, traversé par l'accès à une habitation existante.

Pas d'observation sur la densification. Le boisement devra faire l'objet en phase d'étude, d'un repérage individuel de chaque sujet à conserver compte tenu du caractère particulier du site.

La continuité de la liaison douce vers l'Ouest doit être précisée (Pont Claou)

Quatre vents : Ce secteur situé dans le contexte pavillonnaire de Port Blanc, nécessite une parfaite intégration au site, le long de la voie principale d'accès à l'embarcadere de l'île aux Moines (RD376A). Il est préférable de réaliser une opération de densification sur ce secteur plutôt que des parkings (R07, E02, E05, E11, E14).

La construction existante au sein du périmètre est une exception (avec la rue du Gréo). Un projet paysager de qualité devra garantir son intégration, il faudrait écarter cette construction de l'OAP.

Nous n'avons pas d'observation sur la densification, l'aménagement sera réalisé selon la volonté des propriétaires, il présente l'avantage d'écarter tout projet de parking à cet endroit (R07, E02, E05, E11, E14).

Pont Claou

Densification, morphologie urbaine

Le secteur de Pont-Claou peut être qualifié de lotissement ancien inachevé. Les demandes présentées par les résidents sont compréhensibles si l'on se réfère aux engagements que ceux-ci ont pris lors de leur arrivée.

Mais aujourd'hui les lois ont changé et la volonté de réduire la consommation des espaces agricoles et naturelles s'impose à tous (C26, C37, E51), il faut trouver un compromis pour que la densification retenue puisse être acceptable.

Il ne faut pas confondre cahier des charges et règlement de lotissement. Au bout de 10 ans les règlements d'urbanisme des lotissements sont remplacés par le PLU (C26, C37, E51).

La proposition consistant à écarter les futures constructions de la partie déjà lotie par la mise en place d'un espace public paysager est acceptable, elle permet de réduire la dureté du projet par un abaissement de la densification. Nous partageons l'avis de M. le Maire (C26, C37, E51)

Les Chaumières

Ce secteur se situe au nord de l'agglomération de Toulbroche, à droite des équipements sportifs, sur Toularec.

Densification, morphologie et insertion paysagère

Ce secteur Nord de Toulbroche est le seul qui puisse se développer de manière raisonnée sans porter atteinte aux inventaires de sites protégés. L'OAP est encadrée à l'Est par une opération pavillonnaire longeant la rue des chaumières et au Sud par la rue de l'île Govihan et à l'Ouest par un programme en cours de réalisation (Quartier Triskel).

La densification retenue (20 log/ha) permettra une transition avec les lotissements pavillonnaires existants, la hauteur du bâti étant identique à celle de Toulbroche.

Une réflexion intégrant toute la partie urbanisée au Nord de la RD 101 entre la rue de l'île Irus et Crafel sera nécessaire pour de desservir dans de bonnes conditions tout ce secteur en devenir. La présence d'une voie structurante (RD101) et d'un giratoire à l'Ouest sont des atouts.

Bilan thématique

- ➡ Le secteur de Toulbroche est l'un des seuls à pouvoir être urbanisés sans atteinte aux espaces naturels.
- ➡ La densification de Toulbroche n'est pas démesurée, le R+2 doit être maintenu.
- ➡ L'OAP de Carado peut être desservie par la rue de la Fontaine (espaces naturels environnants préservés).
- ➡ L'inscription d'une OAP « rue des Anciens Combattants » est pertinente.
- ➡ L'OAP « rue du Gréo est nécessaire mais doit être réduite.
- ➡ L'OAP « rue Lann Vihan » doit être conservée mais doit être modifiée.
- ➡ Les OAP « Rue de la Frégate », « Mané Er Groëz » et « Quatre vents » sont nécessaires.
- ➡ L'OAP « Pont Claou » est nécessaire mais doit être adaptée au bâti environnant (Cf. ci-dessous).
- ➡ L'OAP « Les chaumières » se situe à proximité de Toulbroche, l'un des rares secteurs qui peut se développer.
- ➡ Toulbroche : Créer deux sous zonages (UBa et UBb) afin de conserver la densification (R+2 en UBb). Il est souhaitable que les arbres soient conservés (supprimer dans la mesure du possible)
- ➡ Toulbroche : Urbanisation conditionnée par l'extension de l'urbanisation en 2AU (Pré du Bois). Ce secteur ne peut être comptabilisé en densification des espaces déjà urbanisés (cf. consommation d'espace)
- ➡ Rue du Gréo : OAP réalisable en écartant les deux propriétés bâties et en inscrivant deux emplacements réservés en limite parcellaire. La protection du mur en pierre et des arbres existants doit être renforcée.
- ➡ Rue Lann Vihan : Parcelles AB284 et AB285, en dénivellation, clôturées et soutenues par des murs en pierre, elles doivent être retirées de l'OAP. Une densification de 45 log/ha n'est pas compatible avec l'environnement bâti existant. Une densification de 25 log/ha permet d'accueillir sur les autres parcelles 6 logements.
- ➡ Quatre Vents : La maison comprise dans le périmètre de l'OAP des Quatre Vents doit être écartée
- ➡ Rue de la Frégate : L'abattage des arbres ne doit pas être rendu possible.
- ➡ Mané Groëz et Pont Claou : La continuité de la liaison douce entre ces deux OAP doit être précisée.
- ➡ Pont Claou : Une densification légèrement diminuée permet une adaptation au bâti environnant.
- ➡ Les différentes OAP doivent présenter une répartition entre logements locatifs sociaux et logements aidés.
- ➡ Le tracé des voiries sur les OAP n'a qu'une valeur indicative.
- ➡ Le règlement permet une adaptation de la densification (hauteur du bâti) aux habitations existantes)

Thème 3	Orientations d'aménagement et de programmation Dispositions applicables aux OAP Dispositions générales des OAP sectorielles 5 OAP des secteurs à vocation habitat en extension : (Pour mémoire cf. règlement graphique 4.1.2) 6 OAP des secteurs à vocation d'activités économiques et d'équipements : (cf. 4.1.2)
---------	--

Thème 4	REGLEMENT
Thème 4.1	REGLEMENT GRAPHIQUE

Thème 4.1	Règlement graphique 4.1.1 - Périmètre des espaces urbanisés 4.1.1a - Périmètre des Agglomérations
-----------	--

RAPPEL DES OBSERVATIONS

AVIS PPA ET PPC

Zonage UB : Parcelles ZE489 et ZE503

- Leur classement en UB, n'apporte pas la garantie de la pérennité de leurs ZH, les classer en N (Préfet).

Zonage UL

- Permettre le développement de l'exploitation agricole de Guernehué, identifiée au diagnostic agricole (CDPENAF).

OBSERVATIONS DU PUBLIC

AGGLOS

- Difficultés des relations entre les deux agglomérations de Baden et Toulbroche (C88)

Baden

- Rue des Anciens Combattants : AB140, 151, 152 (UAb) demande extension en UAa (homogénéité dans la hauteur du bâti) (C67)
- Lotissement Charcot : ZE503 (UB) Classement en N (présence d'une zone humide), le classement UB induit un caractère « non humide et constructible » (C24, R15)
- La Villeneuve (UL) Classer l'exploitation agricole (centre équestre de la SCEA « La Villeneuve »), en Ab pour faciliter la poursuite de l'exploitation (E18, E32)
- Les Hauts de Toulvern : (Route de Toulvern) Z118 (ZV133 ?) (Nds) demande extension aggro (UB) (parcelle déjà construite) (C23) (voir aussi zone N)

Toulbroche

- Z1167 (Aa) Rue Izenah : Extension de la zone UB (E30)
- Z183 (Aa) Extension en zone UB (R13)

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Relations entre Baden et Toulbroche : Pas d'observation

Agglo de Baden

- Charcot (E503) : Erreur matérielle qui pourra être rectifiée. Zonage N
- Mané-Guernehué (exploitation en UL) : Erreur matérielle qui pourra être rectifiée. Zonage Ab en priorité
- Hauts de Toulvern : Avis favorable pour un zonage N au vu des antécédents de ce projet.

Agglo de Toulbroche :

- Ce zonage pourrait être modifié afin de mieux répondre aux observations émises par le public et aux enjeux de cette partie du territoire tout en respectant la compatibilité avec le SCoT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

SYNTHESE DU PROJET

Le règlement graphique comprend neuf plans référencés « 4.1. », l'ensemble est divisé en trois secteurs. Chacun des secteurs : Nord-ouest, Sud-ouest et Est comprend trois plans (a, b, c) destinés à présenter :

- Un plan de zonage
- Un plan des prescriptions et informations
- Un plan regroupant le zonage et les prescriptions

Agglomérations

Le périmètre extérieur des zones U avant extension de l'agglomération de Baden et de Toulbroche contourne à leur limite extérieure les parcelles bâties et celles faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménager).

Lorsqu'il existe des mesures de protection (EBC, espace naturel...) ou des projets autorisés dépassant les limites parcellaires, la limite de zonage est représentée par un changement de couleur.

NOS OBSERVATIONS

Neuf documents graphiques

Le découpage du territoire en trois plans facilite la lecture mais la présence de trois séries de plans comprenant des informations qui se répètent posera des difficultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les plans « a » et « b » ne comprennent aucune information qui ne figure pas sur les plans « c ». Les plans « a » pourraient être supprimés et les plans « b » déplacés en annexe.

Nos analyses se font essentiellement sur la base des plans c : Zonages et prescriptions.

Fidélité avec le cadastre

Toutes les constructions mêmes anciennes, ne sont pas représentées (cf. Lanester...). Les piscines non couvertes (annexes) ne sont pas localisées alors que le règlement y fait référence (cf. ZX279, Locmiquel).

Limites de zonage

Celles-ci sont présentées que par un changement de couleur sans aucun trait. Ces aplats sont parfois difficiles à distinguer en raison de la similitude des couleurs contiguës. Le périmètre des deux agglomérations borde la RD101 le long d'un tracé qui varie entre limite parcellaire, limite de voirie et milieu de la voie.

Le contour des deux agglomérations est en limite de parcelle avec les zones A (Aa ou Ab), parfois en incluant les largeurs de voies. En présence d'espaces naturels (N) ou remarquables (Nds) la limite coupe les parcelles au plus près du bâti évitant les extensions de l'urbanisation sur ces espaces. Ces dispositions préservent les espaces remarquables.

En cas de coupure d'une parcelle bâtie contigüe à une zone A ou N, la marge disponible ne doit pas empêcher l'extension mesurée des habitations. Sinon celles-ci bien qu'étant en U seraient lésées vis-à-vis de celles situées en zone A ou N. Selon la loi LAAAF (2014) en zone A et N, les habitations situées en zone A ou N, peuvent faire l'objet d'une extension et les constructions (sous conditions) d'un changement de destination.

La Commune devra s'assurer que les habitations situées en périphérie, bénéficient de cette possibilité.

Les deux agglomérations de Baden et Toulbroche étant séparées par la RD101, elles peuvent présenter des difficultés de liaison douce. Le PLU n'ayant pas un rôle opérationnel, son rôle se limite à prévoir les emprises nécessaires à l'établissement d'une éventuelle liaison (Cf. thème emplacements réservés et OAP) (C88).

Pour la circulation automobile, les deux agglomérations sont reliées par un giratoire qui possède de bonnes caractéristiques (C88).

Baden

- Lotissement Charcot : A l'intérieur de l'agglomération les parcelles ZE489 et ZE503, impactées par une zone humide, doivent être reclassées en N (R15, C24). Nous partageons l'avis de M. le Maire
- Mané Guernehué / La Villeneuve : La limite de l'agglomération au Sud de la zone UL doit s'arrêter à la zone de loisirs. La superficie affectée au centre équestre doit être reclassée en Ab (cf. tracé des EPR). Ceci facilitera l'exploitation du site et créera une coupure d'urbanisation entre l'agglomération et le village de Mériadec (Cf. extension en 1AU du Houeren) (Loi Littoral et charte du PNR) (E18, E32).
- Rue des Anciens Combattants : La limite entre les zones UAa et UAb est basée sur l'ancienneté du bâti. Il n'y a aucune raison d'étendre la zone UAa (cœur historique du bourg) aux parcelles AB140, AB151 et AB152. Le règlement écrit des zones UAa et UAb, apporte des précisions sur la nécessité d'une bonne intégration paysagère et sur l'absence de nuisance vis-à-vis des lieux avoisinants (Cf. thème règlement écrit) (C67).

Les constructions anciennes situées de part et d'autre de l'accès à la mairie (AB274 et AB284) devraient pour les mêmes motivations être en zone UAa et non pas en UAb.

- Route de Toulvern (Les Hauts de Toulvern) : Les quatre constructions situées en ZV133 étant implantées au cœur d'un espace remarquable, leur classement en Nds est logique. Le PLU ne peut pas étendre l'agglomération dans cette direction. Un projet de nouvelle construction a fait l'objet d'une annulation par le TA.
La parcelle ne peut être qualifiée de village et ne répond pas aux critères de la loi Elan permettant d'identifier un espace déjà urbanisé (cf. analyse des espaces naturels et remarquables, zones N et Nds) (C23).

Toulbroche

- Rue Izenah : Les parcelles non bâties ZI 83 et ZI 167 situées à l'Ouest de la voie sont actuellement en dehors de la limite agglomérée. L'extension de l'agglomération sur ces parcelles situées en continuité immédiate ne peut se faire que dans le cadre d'un projet d'ensemble (OAP) qui évite le développement linéaire le long de la route (ZI167) et garantisse la desserte des parcelles situées en arrière (ZI83). La Commune devant donner une priorité à la densification des secteurs agglomérés, son choix s'est porté sur l'autre rive de la rue Izenah. Nous n'avons pas d'observation sur le classement de ces deux parcelles en Aa (E30).

Bilan thématique

- ➡ La délimitation du périmètre des agglomérations est cohérente
- ➡ Le découpage du règlement graphique en trois planches géographiques est utile (étendue du territoire).
- ➡ La limite agglomérée empêche parfois les extensions en U alors qu'elles seraient autorisées en A et N.
- ➡ La présence de trois séries de plans pour une même planche géographique présente un risque d'oubli.
- ➡ Le fond de plan cadastral n'est pas fidèle au bâti existant sur site, même lorsque celui-ci est ancien
- ➡ La continuité entre tous les réseaux de liaisons douces n'est pas présentée (PDIPR, SPPPL, GR...).
- ➡ La limite des zones représentées uniquement par un aplat de couleur ne facilite pas la lecture.
- ➡ Les parcelles ZE489 et ZE503 prévues en UB, doivent être reclassées en N (lotissement Charcot).
- ➡ L'exploitation équestre de la Ville Neuve prévue en UL doit être reclassée en Ab.
- ➡ Les parcelles AB140, AB151 et AB152 doivent être maintenues en UAb (C67).
- ➡ Les parcelles ZI83 (R13), ZI167 (E30) (Toulbroche) doivent être maintenues en Aa.
- ➡ L'agglomération ne doit pas être étendue aux hauts de Toulvern (C23).
- ➡ La liaison Baden-Toulbroche ne présente pas de difficultés au règlement graphique, les emprises publiques sont disponibles en zone UB et AU pour réaliser les voiries nécessaires (liaison douce à niveau ou dénivelée, franchissement du giratoire par les cyclistes) (C88).

RAPPEL DES OBSERVATIONS		
OBSERVATIONS DU PUBLIC		
<u>VILLAGES</u>		
<u>Village Port Blanc (UCa)</u>		
– ZP42 (18 rue du Lannic) : Classée par erreur en UE, devrait être en UCb (C01) – ZP334 (Nds) Etendre la zone UCb à cette parcelle (C56) – ZP340, 143 et 53 : Etendre en UCb la totalité des deux premières et partiellement à la seconde (intégrer un cabanon de jardin) (C25)		
<u>Village Bois-Bourgerel (UCb)</u>		
– ZR640 (Aa) (C19) – ZO398, Keriboul (Nds) (R09, C44) – ZR532 (Ab) (R28) : Extension du zonage UCb du Bois-Bourgerel à ces parcelles - ZR162 : Extension de la zone UCb à cette parcelle (C38)		
<u>Village Kervernir (UCa)</u>		
– ZK78 (UCb / Nds), demande totalité en UCa (SDU) (C08, C15) – ZK163 (Aa) demande extension du zonage UCa à cette parcelle (R26) – ZM242, 247 (Aa) demande extension du zonage UCa à cette parcelle (E45) – ZL119, ZL121 (Aa) Extension du village de Kervernir (UCa) au Briel (E57) – ZK83 (Aa) Extension du village de Kervernir (UCa) à cette parcelle (C85)		
<u>Village Le Guern</u>		
– YA152, 44, 43, 206 (Le Liorho) (N, Nds) étendre le Guern au Liorho (E35, E36) – YB60 (Nds), extension du village (UCb) à cette parcelle (C49) – YB130, 140 (Nds) extension du village (UCb) à ces deux parcelles (R27) – YB215 (UCb / Nds), demande extension en totalité en UCb (Village) (C07) – YB274, YB278 (Ab), demande extension du village à ces deux parcelles (C55) – YB371, YB373 (Trémélian) (UCb, Ab) demande extension zone UCb (C57) – YB516 (Nds) Classer la totalité de la parcelle en UCb (village du Guern) (E17)		
<u>Village Locmiquel</u>		
– ZY279, ZX297, ZX395 (N), demande extension de la zone UCa (E23) – ZX38 (Lann ER Velin) (Nds) extension du village en UCa (C62) – ZX377 (Bélaneu) (UCa, Nds) extension totalité en UCa (C62)		
<u>Village Kervadail (Kervadail, Bréafort, Mané Kerplouz, Kernaualo)</u>		
– ZN489, ZN 492 (Aa) (Bréafort), demande classement de la ZN489 en UCb de Kervadail (C45) – ZN671 (ZN716?) (Aa, UCb, Aa) (Bréafort) Extension du village à la totalité de la parcelle (C77) – ZN421 Kernaualo (Aa), demande extension du village à une partie de cette parcelle (C46)		
<u>Village Mériadec</u>		
– ZY389 (N), demande classement en UCa (même unité foncière) (E10)		
<u>Village La Croix :</u>		
– ZV123, 125 (Nds / Aa) Extension du village de la Croix en UCb (C05) – ZW242, 243 (Nds et AB) Extension du village de la Croix (C11) – ZW118, (Nds) Extension partielle du village à la ZW118 le long de la route de Locmiquel (< 100m des autres habitations) (C34) – ZW129, ZW132 (UCb) Demande confirmation classement en UCb (C68)		
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE		
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC		
<u>Port Blanc :</u>	ZP42 :	Erreur matérielle qui pourra être rectifiée
<u>Bois Bourgerel :</u>	ZR640 (pour partie) : ZR162	Erreur matérielle qui pourra être rectifiée Erreur matérielle qui pourra être rectifiée
<u>Locmiquel :</u>	ZX279	Erreur matérielle qui pourra être modifiée
<u>Kervadail :</u>	ZN 716 :	Avis favorable pour un zonage à la parcelle cadastrale.
<u>Autres prescriptions et autres villages :</u>	Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Villages

Le périmètre extérieur des villages classés en UCa et UCb est délimité de la même façon que les agglomérations. Il existe une seule OAP à l'intérieur d'un village (Les Quatre vents).

NOS OBSERVATIONS

Tous Villages UCa et UCb

- Les quatre villages classés UCb, situés en EPR, sont limitrophes d'une zone Ab (Bois Bourgerel, Port Blanc, La Croix, Le Guern). Les deux zonages étant en jaune, l'absence de tracé les délimitant crée la confusion.
- Les villages sont avec les agglomérations, les seuls secteurs qui peuvent bénéficier d'une extension de leur urbanisation. Le PLU en cohérence avec la charte du PNR (maîtrise du développement des secteurs urbanisés) entend limiter leur périmètre au bâti existant (nous reviendrons sur cet aspect au thème : Zones AU en extension). Nous attirons l'attention sur la nécessité de fixer ces limites sans porter atteinte à la possibilité d'extension des habitations existantes au sein des villages.
- Les espaces littoraux sont classés en espaces remarquables (Natura 2000, ZNIEFF...), lorsqu'ils s'étendent sur le domaine terrestre ils couvrent souvent sur une superficie importante. En conséquence, hors des limites extérieures des Villages, tous les espaces remarquables identifiés doivent être maintenus en Nds (à l'exception des habitations identifiées (cartographie p.94), hors de la bande littorale de 100 m (cf. N et Nds).
- Dans la bande des 100m la limite des villages de Bois Bourgerel, Port Blanc, Locmiquel et Le Guern et Mériadec, doit être réduite au nu extérieur des façades des habitations côté mer et côté étang de Toulvern.

Village de Port Blanc

- La limite du village doit, côté mer, être reculée, dans la bande des 100m, au nu extérieur des constructions
- La limite du village au droit des parcelles ZP340, ZP143 et ZP53 doit être reculée au nu extérieur Est et Sud de l'habitation et de son garage. Le reste de ces parcelles et l'abri de jardin (isolé) doivent être en Nds (C25).
- La limite du village au droit de la parcelle non construite ZP334 ne doit pas être modifiée (C56)
- La parcelle ZP42, classée par erreur en UE, doit être reclassée en UCb (C01)

Village de Bois Bourgerel

- La limite du village, côté mer, doit être reculée, dans la bande des 100m, au nu extérieur des constructions.
- Les ZR640 et ZR532, non construites, hors village, doivent être maintenues en Aa (C19) et Ab (R28). L'extension du village à ces parcelles constituerait une exception remettant en cause le principe de limitation des villages aux espaces actuellement urbanisés (cohérence avec la charte du PNR).
- La ZO398, isolée dans la bande des 100m en espace remarquable doit être maintenue en Nds (R09, C44),
- La ZR162, doit effectivement être retirée de la zone UL pour être reclassée en UCb (C38)

Village de Kervernir (UCa)

- Le Village de Kervernir est classé en UCa en raison de son caractère patrimonial.
- Les parcelles non bâties ZK163, ZM242, ZM247 et ZK83 sont en limite mais hors du périmètre du village. Il est logique (charte du PNR) de les maintenir en Aa (R26, E45, C85)
- Les parcelles ZK78 et ZK79 présentent une construction qui se trouve absente au règlement graphique alors qu'elle figure au plan cadastral. Il convient de rectifier cette erreur et de fixer la limite du village à l'Est de ce bâti de la ZK78. La pointe des deux parcelles doit être maintenue en Aa (C08, C15)
- Briel : Les parcelles non bâties ZL119 et ZL121 sont à proximité d'une zone d'habitat diffus classée en Aa. Ce lieudit, à l'écart de Kervernir ne peut être intégré au village. Ces parcelles doivent rester en Aa (E57)

Village Le Guern

- Bande littorale des 100 mètres : La limite du village dans la bande des 100m doit être reculée, côté mer, au nu extérieur des habitations localisées à l'intérieur du périmètre.
- Route de la rivière d'Auray : Les parcelles YB60, YB214, YB215 (entrée du Village) possèdent en façade un muret en pierre. A l'arrière se développe un site Natura 2000 (espace remarquable p.156 de l'Etat initial de l'environnement et site DREAL, loi Littoral, PNR), les dispositions suivantes doivent être mises en œuvre :
 - La parcelle non bâtie YB215, doit être en totalité en Nds (espace remarquable inconstructible) (C07, C49).
 - La partie UCb de la parcelle bâtie YB214 doit être reclassée en N (extension possible) (C07, C49)
 - La parcelle YB60 doit être maintenue en Ab (C07, C49).
 - La limite du village doit se situer juste après les parcelles YB455, YB421 et YB93.
- Allée de l'Ancienne Saline : Les parcelles YB513, YB508, YB511, YB519 et YB359 non bâtie ou bâties mais situées en zone à risque de submersion marine dans la bande des 100 doivent être reclassées en Nds. Le règlement écrit ne prévoit aucune prescription pour les zones à risque de submersion marine.
- Nautran : Les parcelles non construites YB130 et YB140 prévues respectivement en Ab et Nds doivent conserver ces classements (loi Littoral et charte du PNR) (R27)
- Trémélian : Les parcelles YB274, YB278 (Ab et UCb) se présentent dans un contexte particulier d'accessibilité et d'homogénéité. Elles ne sont pas bordées par une zone Nds mais par une zone Ab. Le PLU ne doit pas avoir pour effet d'étendre le village, c'est pourquoi nous proposons comme pour la parcelle voisine (YB281) de donner un peu de façade à la maison (YB377) en intégrant la parcelle YB378 au zonage ainsi que son prolongement sur la YB274 jusqu'à la route (C55).
- Trémélian : La parcelle YB373 présente une habitation qui occupe toute la largeur de la parcelle, la propriété se développe à l'arrière en drapeau sur la parcelle YB371. Deux chalets absents au PLU figurent au cadastre. Toute extension en façade étant impossible, le tracé au nu arrière de la maison condamne toute extension, ce qui constitue un paradoxe pour une construction comprise dans un village alors qu'en zone A ou N une extension mesurée serait possible. Il faut modifier les limites de la zone UCb (C57).
- Le Dreven : La limite côté mer de la parcelle YB516 s'arrête au droit de la parcelle voisine non bâtie (YB517). La partie Sud-Ouest de la YB516 (angle de deux routes) n'est pas une dent creuse (grande superficie). La parcelle construite en YB218 assure la continuité du village avec une bande constructible en façade équivalente à celle de la construction existante en YB516. Le classement en zone naturelle n'est pas lié à sa proximité avec la mer (>100m) mais à l'existence d'un site Natura 2000 qui oblige à contenir les limites du village (Loi Littoral et Charte du PNR). La loi Elan ne permet pas l'identification de secteurs déjà urbanisés (SDU) dans les espaces proches du rivage (EPR). Compte tenu de ces éléments la limite du village au droit de la parcelle YB516 doit être maintenue comme indiqué au règlement graphique (E17).
- Le Liorho : Ce lieudit présente une densification beaucoup moins importante et manque d'homogénéité permettant de l'associer au village du Guern. Les parcelles YA43, YA44, YA152 et YA206 ne peuvent être classées en village (UCb). Leur maintien en N permettra (> 100m du rivage), une extension sous condition des habitations existantes (E35, E36)

Village Locmiquel

- Le village de Locmiquel est classé en UCa en raison de son caractère patrimonial.
- Bande littorale des 100 mètres : La limite du village dans la bande des 100m doit être reculée, côté mer et côté étang de Toulvern, au nu extérieur des habitations localisées à l'intérieur du périmètre.
- Chemin du Garheu : Le classement des parcelles ZX279 (partiellement construite : UCa et N), ZX297 et ZX395 (non bâties : N), doit être analysé avec l'ensemble des « espaces entourant le sol sur lequel doit être édifié la construction » (E23) soit les parcelles ZX70, 71, 159, 280, 429, 430 et 432. Un linéaire non bâti d'environ 115 m existe sur une profondeur moyenne d'environ 90 m. soit > à 1 ha (E23).

A l'exception des parcelles ZX70 et ZX71 (petites constructions en bordure immédiate du rivage), il existe deux habitations groupées sur les parties Nord-ouest des ZX279, 280 et 429. Celles-ci étant en continuité avec les autres constructions du village, leur classement en UCa est logique (E23).

L'étendue d'environ 1 ha située au Sud ne peut être qualifiée de dent creuse (interruption supérieure à 100m). Ce secteur est en continuité d'un espace maritime (Nds*) qualifié d'espace remarquable (site Natura 2000). L'extension du site Natura 2000 à terre nécessite un classement en Nds jusqu'aux limites du village (E23).

Les deux parcelles ZX70 et ZX71 (en bande des 100m) sont logiquement en classées en Nds.

La limite du village sur les parcelles bâties ZX280 et ZX429 doit être parallèle au bâti existant en permettant côté mer, une extension limitée de ces habitations (5 à 10m) (E23).

La limite du village sur la parcelle ZX279 doit être fixée selon les mêmes dispositions, toutefois par analogie avec le zonage N qui admet les annexes dont les piscines, il est nécessaire de classer dans le périmètre du village la piscine existante, absente du règlement graphique (E23).

- Lann Er Velin : La parcelle non bâtie mais boisée ZX38 interrompt la continuité de l'urbanisation, avec la construction suivante (ZW217) classée également en Nds il existe une interruption du bâti sur 200 mètres. Son classement en Nds (site Natura 2000 en espace remarquable) est logique (C62).
- Bélaneu : Le classement de construction de la parcelle ZX377 en UCa est logique mais l'EBC doit dans sa totalité être maintenu en Nds. La bande classée en UCa, reliant la construction à la route est trop large, elle ne doit pas permettre de nouvelles constructions (limite d'urbanisation) (loi Littoral et charte PNR) (C62)

Village de Kervadail (comprenant Kervadail, Bréafort, Mané Kerplouz, Kernavalo)

- Bréafort : La parcelle ZN492 est logiquement classée en UCb (continuité de l'urbanisation en bordure de voie). Le classement de la parcelle non bâtie ZN489 en Aa est logique, elle se situe hors du périmètre bâti du village. Son extension à l'urbanisation serait en contradiction avec le PADD et la nécessité de maîtriser le développement des villages (loi Littoral et Charte du PNR) (C45).
- Bréafort : La parcelle non bâtie ZN716 accessible depuis la rue des longères, se situe à l'arrière du front bâti, hors du périmètre aggloméré. Nous ne partageons pas l'avis de la Commune. Le classement UCb n'est pas logique, elle doit comme les autres parcelles situées dans une situation analogue, être classée en Aa (C77).
- Kernavalo : La parcelle ZN421 (Aa) constitue la limite de la zone urbanisée caractérisant le village, il existe une interruption de 80 mètres avec deux habitations en isolées classées en Aa. Il est logique qu'elle soit classée en totalité en Aa (loi Littoral et PNR). Par ailleurs, il n'est pas souhaitable d'étendre le village de Kervadail vers la RD 101 (nuisances sonores) (C46).

Village Mériadec

- Le village de Mériadec est classé en UCa en raison de son caractère patrimonial. Il est en EPR.
- La parcelle ZY389 (97 m², classée en N) est limitrophe de la parcelle bâtie ZY101 (564m², classée en UCa, ces deux parcelles formant une même unité foncière, il est logique de classer les 97m² au sein du village de Mériadec (E10).
- Nous attirons l'attention sur ce village qui bien qu'en retrait dans les terres, est en bordure d'une retenue salée (Moulin de Mériadec), et limitrophe de sites SIC (Natura 2000, ZICO et RAMSAR) (RP p.156). Le rivage de la mer devrait se trouver à sa limite Sud. Sa superficie devrait être impactée par une bande littorale de 100 mètres jusqu'au nu extérieur des habitations.

Village La Croix : (La Croix / Trévras)

- L'identification de ce secteur en village ne doit pas être maintenue (jugement TA et avis défavorable de l'Etat). Son devenir en SDU est étroitement lié à celui du secteur de Trévras sur la commune Larmor Baden.
- Nous formulons un avis défavorable au maintien en UCb de toutes les parcelles comprises dans ce périmètre de La Croix. Par extension, les autres demandes de rattachement à ce village ne peuvent pas être satisfaites.
- Cela concerne les demandes relatives aux parcelles suivantes : ZV123, ZV125 (C05), ZW242, ZW243 (C11), ZW118 (C34), ZW129, ZW132 (C38).

Bilan thématique

Conclusions générales et communes à tous les villages

- ➡ Les critères généraux permettant de délimiter le périmètre des villages sont cohérents.
- ➡ Le PLU en compatibilité avec la charte du PNR a décidé de ne pas étendre les villages.
- ➡ Nous avons précédemment validé l'identification des 7 villages de Port Blanc, Bois-Bourgerel, Kervernir, Le Guern, Locmiquel, Kervadail et Mériadec.
- ➡ La limite des villages empiétant la bande littorale des 100m (Bois Bourgerel, Port Blanc, Locmiquel et Le Guern) doit être réduite au nu du bâti côté mer. Les limites des villages de Locmiquel (Toulevr) et Mériadec

(Anse de Baden) devraient, en cas d'institution d'une bande des 100m, s'arrêter également au nu extérieur des constructions (Les espaces libérés doivent être en Nds si espace remarquable)

- ➡ Les limites de zonages UCb des villages avec les zonages Ab ne sont pas très lisibles en l'absence de trait.
- ➡ La limite des villages empêche parfois les extensions en UCa et UCb alors qu'en A et N cela serait possible.

Conclusions spécifiques aux villages

Port Blanc

- ➡ La limite côté mer doit être alignée sur le nu des habitations : ZP340, ZP53, ZP143
- ➡ La parcelle ZP42 (Port Blanc) (prévue UE) doit être reclassées en UCb (erreur matérielle)

Bois Bourgerel

- ➡ La parcelle ZR162 prévue en UL doit être reclassée en UCb

Kervernir

- ➡ Le plan cadastral doit être mis à jour (ZK78 et ZK79) la limite du village doit être revue si nécessaire.

Le Guern

- ➡ La parcelle non bâtie YB215 doit être en totalité en Nds
- ➡ La partie UCb de la parcelle YB214 doit être reclassée en N (extension possible)
- ➡ La parcelle YB60 doit être maintenue en Ab.
- ➡ La limite du village doit se situer juste après les parcelles YB455, YB421 et YB93.
- ➡ Les YB513, YB508, YB511, YB519 et YB359 doivent être en Nds (bande des 100 m et submersion marine).
- ➡ La parcelle YB378 et son prolongement sur YB 284 jusqu'à la route doivent être UB (absence de Nds).
- ➡ Mettre à jour le fond de plan cadastral sur la YB371, étendre le zonage UB de la YB373 sur la YB371.

Locmiquel

- ➡ Les parcelles ZX280 et ZX429 doivent bénéficier d'une limite rectiligne permettant les extensions.
- ➡ La piscine située sur la ZX279 (assimilée à une annexe) doit être intégrée au village de Locmiquel en UCa

Kervadail

- ➡ Le classement en UCb de la parcelle non bâtie ZN716 située à l'arrière du front bâti est en contradiction avec l'engagement de la commune de ne pas étendre les villages (charte du PNR) elle doit être classée en Aa.

Mériadec

- ➡ La parcelle ZT389 (97m2) doit être intégrée en UCa (même unité foncière) (E10).

Autres demandes

- ➡ La Croix ne répond pas aux critères (densification et nombre de constructions) permettant d'être identifié en village. Le respect de la loi Littoral et de la chose jugée nécessitent un avis défavorable au classement prévu en UCb de l'ensemble de ce secteur et d'émettre un avis défavorable pour les autres demandes relatives aux parcelles ZV123, ZV125 (C05), ZW242, ZW243 (C11), ZW118 (C34), ZW129, ZW132 (C38).

Les parcelles faisant l'objet des autres demandes doivent être maintenues dans le zonage prévu au PLU : à savoir

- ➡ Port-Blanc ZP334 (C56),
- ➡ Bois Bourgerel : ZR640 (C19), ZR532 (R28), ZO398 (R09, C44)
- ➡ Kervernir : ZK163, ZM242, ZM247 et ZK83 (R26, E45, C85) ZL119, ZL121 (E57)
- ➡ Le Guern : YB130, YB140 (R27) YB516 (E17), Le Liorho YA43, YA44, YA152, YA206 (E35, E36)
- ➡ Locmiquel : ZX38 (C62), ZX377 (C62)
- ➡ Kervadail : ZN489 (C45), ZN421 (C46)
- ➡ Mériadec : (Pour mémoire)

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Secteurs déjà urbanisés (SDU)

Le Bélano

- ZB61 (Aa, UCc), extension au SDU « Le Bélano » en totalité (C53)
- ZB95 (Aa, UCc), extension au SDU « Le Bélano » en totalité (E42, C78, C79)
- ZB107 (Aa, UCc), extension au SDU « Le Bélano » en totalité (C02)
- ZB154 (Aa) extension du SDU du Bélano à cette parcelle (E28-29)
- ZC7 et ZC8 (Aa, UCc) extension au SDU « Le Bélano » en totalité (E07)

Kerbouleven

- ZL113, ZL115 (UCc, Aa) Extension au SDU Kerbouleven de leur parcelle (E71)
- ZL162 (Aa) Extension de la zone UCc à leur parcelle (C47)
- ZM324 (UCc) S'interrogent sur la préservation de ce verger en UCc (C47)
- ZL100, ZL101 (Aa, UCc) Extension zone UCc à la totalité de la ZL101 (C61)
- ZM263, ZM265 (Aa) Extension à la totalité des deux parcelles en UCc (C69)

Keryonvarch :

- ZS66 (Aa) Extension de la zone UCc à cette parcelle (E31)
- ZN159, ZN493, ZS110 et ZS135 (UCc et Aa) Constructibilité et extension en UCc (C10, C18)

La Lande Trévas

- ZS78 (UCc, Aa) Extension UCc à la totalité de la ZS78 (C82)
- ZS79 (UCc, Aa) Extension UCc à la totalité de la ZS79 (C52)
- ZS80 (UCc, Aa) Extension UCc à la totalité de la ZS80 (C20)
- ZT189 (UCc, Aa) Extension UCc à la ZT189 (suppression ZH) (C31).

Mané-Kercadio

- ZE517 (ex 124 (Aa) Maintien en zone constructible (R05, C35)
- ZE381 (Aa) Extension du SDU (UCc) à la parcelle (C63)

Mané-Ormand :

- ZC429 (ZR) (Aa) demande classement de 600m2 en zone constructible avec accès (C27) (cf. boisements à préserver).
- ZR428 (UCc) possibilité de construire une habitation (C81).

Tréver

- ZN351, 352, 502, 503, 505, 579, ZO545 (Aa, UCc) Etendre le SDU de Tréver (UCc) à la parcelle (clôtures) (C65)

Le Parun :

- YB537, 540, 530 (Nds) Demande extension de la zone Uip sur la zone Nds (C48)

SYNTHESE DU PROJET

Secteurs déjà urbanisés

Le périmètre extérieur des 7 SDU classés en UCc est délimité au plus près du bâti existant tout en permettant lorsque c'est possible les extensions prévues au code de l'urbanisme (respect des notions de densification et de continuité.

NOS OBSERVATIONS

Tous secteurs déjà urbanisés

- Nous formulons les mêmes observations que pour les agglomérations et les villages.
(Tracé du zonage)
- La loi ELAN ayant été promulguée pendant la phase d'étude du PLU, les SDU ont été identifiés après arrêt et reprise de la procédure. Les villages abordés au thème précédent n'ont pas bénéficié d'une approche sur un éventuel reclassement en SDU, mais la situation aurait été identique si la collectivité avait utilisé la mesure dérogatoire prévue en phase intermédiaire.

- La loi ELAN (art L121-8 du CU) qualifie les SDU de :
« Secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».
- L'identification des 7 SDU est conforme au nouveau SCoT arrêté par GMVA. Aucun SDU ne se trouve dans les espaces proches du rivage. La délimitation de leur périmètre revient au PLU. Celle-ci, comme pour les agglomérations et les villages, ne doit pas avoir pour conséquence de condamner l'extension (sous conditions) des habitations alors que celles-ci pourraient en bénéficier en A et N.

SDU de Le Béland

- Route du Guern : La parcelle ZC7 est entièrement en SDU, la ZC8 possède une partie en dent creuse qui présente en façade une superficie d'environ 11 x 19m. A l'arrière sa forme en drapeau offre une surface complémentaire de 15 x 39m. Les parcelles ZC8 et ZC5 permettent une extension de l'urbanisation, ce que ne permet pas la loi ELAN. Le SDU n'est pas délimité de la même façon que les autres SDU, des constructions sont possibles en extension sur les fonds de parcelles (E07).

La parcelle ZB61 est classée en UCc et Aa, l'arrière non bâti de cette parcelle ne dispose pas d'un accès direct à la voirie. Son classement en totalité en UCc constituerait une extension de l'urbanisation, L'arrière de la parcelle ZB61 doit être maintenu en Aa (C53).
- Impasse Douaren Bras : La parcelle ZB107, classée en UCc et en Aa, possède une limite latérale le long de l'impasse Douaren Bras. Il s'agit bien d'une dent creuse située au cœur du SDU. Elle correspond à la définition de l'article L121-8 du CU. Nous proposons d'élargir le SDU au fond de la parcelle ZB107 (C02).
- Rue de la Petite Plaisance : La parcelle ZB95 est limitrophe de la précédente, classée également en UCc et Aa, mais l'arrière non bâti de cette parcelle ne dispose pas d'un accès direct et ne bénéficie pas d'une desserte en voirie et en réseaux. Son classement en totalité en UCc constituerait une extension de l'urbanisation, L'arrière de la parcelle ZB95 doit être maintenu en Aa (E42, C78, C79).

La parcelle non bâtie ZB154 est classée en Aa. Son classement en UCc constituerait une extension de l'urbanisation contraire à la loi Elan, elle doit rester en Aa (E28-29)

SDU de Kerbouleven

- La propriété du sol ne changera pas. La limite du SDU ne doit pas être modifiée (C47).
- Le classement en UCc du verger (ZM324) est lié à la présence d'une habitation en fond de parcelle. Ce classement n'impose pas qu'il soit construit s'il s'agit d'un espace public (C47).
- Rue de Pont Stang : La parcelle ZL115 en UCc est très peu impactée et bénéficie à l'arrière d'un classement en UCc d'une partie de la ZL113. La partie de cette même parcelle classée en Aa supporte l'épandage de l'assainissement individuel. Son classement en UCc serait une extension de l'urbanisation, ce qui est interdit pour les SDU. La propriété du sol ne changera pas (E71).
- La parcelle ZL162 située à l'arrière des précédentes comprend une partie Nord en UCc et le Sud en Aa. L'objectif de la loi Elan est de répondre aux interrogations posées par cette observation C47. La limitation des extensions de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels évite l'apport de toutes les nuisances évoquées (C47).
- La loi Elan ne permet pas l'extension de la zone UCc aux parcelles ZL101 (C61) et ZL95 (C72), elles doivent être maintenues en Aa. Il en est de même pour l'extension de la zone UCc à la totalité des parcelles ZM263 et ZM265 (C69). L'arrière de ces parcelles construites ne se présente pas en dent creuse desservie en bordure d'une voie et de réseaux (C69).

SDU de Keryonvarch :

- Les constructions situées en ZN159 et ZN493 sont inscrites au sein du SDU en UCc. La construction en partie Nord de la ZN159 peut s'étendre sur la ZN110 classée partiellement en SDU (C10, C18). Les parties des parcelles ZN493 et ZN110 non situées en dent creuse sont logiquement hors du SDU (C10, C18). La construction en ZS66 (E31) est à 90 m du SDU de Keryonvarch, la ZS135 n'est pas bâtie. Elles ne sont pas en dents creuses (E31). Les limites du SDU prévues au règlement graphique, doivent être maintenues.

SDU de La Lande Trévras

- Les habitations situées en ZS78 (C82), ZS79 (C52) et ZS80 (C20) sont classées en UCc, au sein du SDU. L'extension de ces habitations existantes est possible. Le classement de l'arrière de ces parcelles en UCc autoriserait de nouvelles constructions en extension de l'urbanisation, ce que ne permet pas la loi Elan.
- La parcelle ZT189 (C31) est desservie par une voie identifiée au sein du SDU mais elle est impactée par une zone humide déterminée selon des critères très précis (arrêtés des 24 juin 2008 et 1^{er} octobre 2009, circulaire d'application du 18 janvier 2010) c'est la raison pour laquelle la ZH a pu être étendue. Il n'est pas possible d'étendre la zone UCc sur cette ZH (C31).

SDU de Mané-Kercadio

- Les parcelles ZE517 (ex ZE124) (R05, C35) et ZE381 (C63) ne sont pas comprises à l'intérieur du périmètre bâti existant. La loi Elan ne permet pas l'extension de l'urbanisation. En l'absence de cette loi Elan, le lieu-dit Mané Kercadio (Kerihuen) serait classé en Aa (inconstructible) (R05, C35, C63).

SDU de Mané-Ormand :

- La parcelle ZR428 est comprise à l'intérieur du périmètre bâti de Mané Ormand, en bordure d'une voirie existante, elle est logiquement classée en zone constructible UCc (C81). La parcelle ZR429 située le long de la RD101 présente une interruption de 150 mètres entre les deux habitations les plus proches. Indépendamment de la présence d'un boisement à préserver (loi paysage) et de la distance par rapport au bâtiment d'élevage, son classement en UCc serait une extension de l'urbanisation, la loi Elan ne le permet pas (C27).
- Aucun établissement de la commune n'étant référencé « ICPE » (base de données du ministère de l'environnement... (RP p.211), la limite de la zone UCc le long de la RD316A doit se trouver au minimum à 50 mètres des bâtiments d'élevage de l'exploitation agricole de Bourgerel, son emprise doit être réduite sur les parcelles ZR579 et ZR613.
- Les autres limites du SDU de Mané-Ormand prévues au règlement graphique sont à conserver (C27, C81).

SDU de Tréver

- Les constructions présentes sur les parcelles ZN502, 503 et 505 sont en UCc. La limite du SDU est logique, elle évite une extension de l'urbanisation (C65).
- Le SDU s'étend de chaque côté de la RD 316. La limite Nord du SDU doit être abordée dans sa globalité. Les constructions en ZN579, ZN351, ZN352 sont alignées, la limite du zonage est cohérente (C65). La parcelle ZO502 devrait bénéficier d'une marge identique au Nord-est, ce qui n'est pas le cas (C65). La parcelle non bâtie ZO500, située en dent creuse au cœur du SDU est logiquement en UCc (C65). La parcelle ZO545, située en dent creuse est logiquement en UCc, sa limite dans le prolongement des 3 parcelles situées de l'autre côté de la RD est cohérente (C65).
- Ces classements n'ayant pas pour conséquence une modification de la propriété des sols, il n'existe pas de difficulté quant à l'implantation des clôtures (C65).
- A l'exception de la parcelle ZO502 pour laquelle la marge en extension du bâti doit être identique à celle des parcelles ZN579, ZN351 et ZN352, les limites proposées du SDU doivent être conservées (C65).

Bilan thématique

- ➡ L'identification des SDU permise par la loi ELAN a été réalisée en conformité avec le SCoT.
- ➡ Le tracé du périmètre des SDU à la parcelle a été réalisé par la Commune (loi ELAN).
- ➡ La délimitation des SDU sans extension de l'urbanisation existante répond aux objectifs de la loi ELAN.
- ➡ Sept secteurs déjà urbanisés (SDU) ont été délimités
- ➡ Aucun des sept SDU n'a une emprise sur les espaces proches du rivage
- ➡ La délimitation des SDU de Kerbouleven, Keryonvarch, la Lande Trévras, Mané Kercadio, est cohérente
- ➡ La limite des SDU doit être complétée par un trait afin d'en faciliter la lecture.
- ➡ La délimitation du SDU du Bélano doit être revue (extension de l'urbanisation sur les fonds de parcelles)
- ➡ La parcelle ZB107 (Le Bélano) doit être entièrement en UCc (dent creuse desservie par les réseaux)
- ➡ La limite du SDU de Mané Ormand doit être réduite sur les parcelles ZR579 et ZR613 (50m de l'élevage)
- ➡ La marge disponible sur la ZO502 doit être identique à celle située à l'Ouest de la RD 316.

Les autres demandes reçoivent un avis défavorable, elles doivent être maintenues dans le zonage prévu au PLU :

- ➡ Le Bélano : ZB61 (C53), ZB95 (E42, C78, C79), ZB154 (E28, E29)
- ➡ Kerbouleven : ZM324 (C47), ZL115, ZL113 (E71), ZL162 (C47), ZL101 (C61), ZL95 (C72), ZM263, ZM265 (C59)
- ➡ Keryonvarch : ZN159, ZN493, ZN110 (C10, C18), ZS66, ZS135 (E31)
- ➡ La Lande Trévras : ZS78 (C82), ZS79 (C52), ZS80 (C20), ZT189 (C31)
- ➡ Mané Kercadio : ZE157 (ex ZE124) (R05, C35), ZE381 (C63)
- ➡ Mané Ormand : ZR428 (C81), ZR429 (C27)
- ➡ Tréver : ZN505, ZN503, ZN502, ZN579, ZN351, ZN352 et ZN545 (C65)

RAPPEL DES OBSERVATIONS

AVIS PPA ET PPC

Zonage Ulp (i): Bois Bas, (nord et sud), Port Blanc, Toulindac, Locmiquel, Pointe du Blair, Le Parun et Pointe Noire
 - Rectifier et recalculer les périmètres des zones Ulp (Préfet).

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le Parun : YB537, 540, 530 (Nds) Demande extension de la zone Ulp sur la zone Nds (C48)

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le Parun : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019

SYNTHESE DU PROJET

Le zonage UI comprend les sous-secteurs suivants

- Ula : Zones d'activités industrielles et artisanales
- Ulc : Zones commerciales
- Ulp : Zones destinées aux activités portuaires, maritimes et nautiques, activités et installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat

Le règlement graphique identifie :

- Une zone Ula (Toulbroche / Nautiparc) : 13,48 ha
- Une zone Ulc (Zone commerciale (entrée du centre bourg)) : 2,07 ha
- Sept zones Ulp (le Parun, la Pointe du Blaire, la Pointe de Locmiquel, Toulindac, Port Blanc, Bois Bas et Porh Er Bleye) : 24,45 ha.

NOS OBSERVATIONS

Les limites des zones d'activité Uia et Uic ont été analysées avec les espaces urbanisés et les zones devant être en continuité immédiates (UA, UB, UE, UI et UL). Seules les zones d'activités portuaires (Ulp) nécessitant, la proximité immédiate de l'eau ne sont pas en continuité avec les espaces urbanisés.

Zones d'activités portuaires

Les espaces maritimes et terrestres de ces zones portuaires ne devraient pas être regroupés au sein d'un même zonage. Le règlement écrit présente des incohérences sur le domaine maritime.

Le zonage Uip maritime, notamment lorsqu'il est contigu avec le zonage Ao et Ac, doit être conforme aux autorisations d'occupation temporaire, il en est de même pour les limites des emprises portuaires (Uip) avec le cadastre conchylicole (positionnement des tables), lequel ne figure pas au dossier d'enquête. Une mise en conformité de toutes les AOT est nécessaire.

La limite de zonage représentée uniquement par un changement de couleur et non pas par un trait présente des interrogations lorsqu'on procède à un agrandissement informatique. La nécessité d'utiliser un modèle performant d'outil informatique s'impose.

Les limites terrestres des deux zones Uip du Parun et de Porh Er Bleye n'attirent pas d'observation. Celle du Parun est suffisamment grande, elle est entourée par un espace remarquable, sa superficie permet d'étendre le bâti existant si nécessaire. Nous partageons l'avis de M. le Maire (C48).

Bilan thématique

- ➡ Le zonage UI permet de délimiter les espaces urbanisés dédiés aux activités économiques.
- ➡ Le périmètre des zones Ula, et Ulc au sein des espaces urbanisés est cohérent.
- ➡ Le périmètre Ulp permet d'isoler les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau (activités portuaires)
- ➡ Le zonage Ulp devrait posséder deux sous-zonages pour distinguer l'Ulp maritime de l'Ulp terrestre.
- ➡ La délimitation du zonage Uip doit être revue afin qu'il n'y ait pas de chevauchement avec les autres activités.
- ➡ Le périmètre de la zone Ulp terrestre du Parun, entourée d'espaces remarquables, doit être maintenu (C48).

Thème 4.1	Règlement graphique
4.1.2 - Extensions de l'urbanisation des agglomérations et villages (1AU et 2AU) (OAP, cons. d'espace)	
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
Extension des secteurs à vocation d'activités économiques et d'équipements	
<u>Nautiparc :</u>	
- Les accès seront à privilégier par l'Est de façon à rejoindre la RD 101 par le giratoire (CD56). - Le diagnostic du potentiel foncier dans la zone d'activité de Toulbroche et de Nautiparc et l'objectif de structuration des zones d'activité ne sont pas mentionnés dans le rapport de présentation (p.262) (PNR).	
<u>Pré du Bois :</u>	
- Accès matérialisé par le giratoire de la RD 316, or il s'agit d'une voie communale parallèle (CD56).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
Extension aggro de Baden	
<u>1AUA : Rue du Houeren (ZY90)</u>	
- Demandent la suppression zone 1AU rue du Houeren (donc de l'OAP) : Coupure de l'exploitation agricole en deux parties (centre équestre) (E18). - Environnement classé et rural, cheminements piétonniers de qualité, les routes de Toulvern et du Houeren fréquentées pour leur caractère apaisant ne sont pas adaptées pour accueillir une centaine de véhicules supplémentaires (E24, E62). - Nécessité de réorganiser la desserte du secteur à urbaniser en 1AU : 30 véhicules ajoutés aux 100 actuels, difficultés de croisement (R02, R03, E62), - Réduire l'OAP à 20 logements maximum uniquement sur la partie haute, le reste en zone agricole (biodiversité remarquable, site Natura 2000, trame verte et bleue, EBC), les parcelles à 300m2 et instaurer des surfaces non imperméabilisées (E25)	
<u>1AUA : Le Govello (ZA531)</u>	
- Diminuer la densité (E41). Modifier considérablement la densité et la configuration du projet afin d'en assurer la compatibilité avec la loi littoral et le contexte démographique (E43, E75) - Prévoir un second accès au sud (E41, E72, E73). Assurer la sécurisation de l'accès (E43, E75). La rue Coët Kernic ne permet pas le croisement des véhicules (140 véhicules supplémentaires) (E72, E73) - Murs végétaux en limites Nord et Est (erreur : aucune haie présente à l'Est) (E41) - Présence d'orchidées non recensées (R18, C73) - <u>Modifications souhaitées par le propriétaire du site</u> • Préserver le haut du terrain et la forme urbaine environnante en inversent le gradient de densité : densification de la partie basse (R+1+combles) et implantation du « R+1 ou R+combles » en partie haute (E52). • Mettre la noue paysagère dans le bas du terrain en travers de la pente (E52). - En raison de la largeur de la haie Nord-est et de l'emprise des talus à conserver, il est demandé une certaine souplesse dans la densification prévue de 72 logements (5 à 10%) tout en maintenant la production de 18 logements sociaux (E52).	
<u>Zone 2AU : Pré du Bois</u>	
- L'ASC Baden demande en cas de déplacement sur ce site que les nouvelles installations soient opérationnelles avant l'urbanisation de Toulbroche (R14). - Les contraintes environnementales des équipements sportifs sont-elles compatibles avec ce site particulièrement original et esthétiquement remarquable. La maison pour personnes âgées en cours de construction diminue la surface du nouveau stade (E72, E73).	
Extension aggro de Toulbroche	
<u>1AUI : Zone Nautiparc :</u>	
- Zone d'activité agrandie au détriment de terres agricoles cultivées attenantes (ferme en activité) (E49) - Interdire les commerces ((R16)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Houeren :</u> L'OAP pourrait être modifiée afin de mieux répondre aux observations émises par le public sans impact sur l'économie générale du projet de PLU.	
<u>Govello :</u> L'OAP pourrait être modifiée afin de mieux répondre aux observations émises par le public sans impact sur l'économie générale du projet de PLU.	
<u>Modification souhaitées par le propriétaire :</u> Avis favorable aux modifications qui n'impacte pas l'économie générale du projet.	
<u>Nautiparc et Pré du Bois :</u> Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Extension de l'urbanisation

Le règlement graphique localise et fixe les limites des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Tous ces secteurs possèdent une OAP.

Il existe trois types de zones AU :

- 1AUA : destinée aux secteurs à vocation habitation.
- 1AUi : destinée aux secteurs à vocation économique.
- 2AU : destinée à l'urbanisation à long terme (modification du PLU).

Zones 1AU :	1AUA	Le Houeren	2.70 ha
	1AUA	Le Govello	2.86 ha
	1AUi	Nautiparc	4,44 ha
Zone 2AU		<u>Pré du Bois</u>	<u>4,51 ha</u>
		Total	14,51 ha

Après identification de toutes les potentialités foncières de densification (terrains supérieurs à 300m²) (RP p.240 à 245), 5,5 ha sont nécessaires pour le développement de l'habitat. Cette superficie est localisée en extension de l'agglomération de Baden, la commune ne souhaitant pas étendre les villages (charte du PNR).

Le maintien et le développement des activités se feront par une extension du parc d'activités de Nautiparc (SCoT).

La Commune souhaite engager la réflexion d'un pôle sportif et de loisirs à proximité des terrains de tennis qui impliquerait le déplacement d'une partie du pôle sportif de Toulbroche (4,51ha)

Consommation d'espace (RP p.254, 255) : Le projet vise à réaliser 60% de la production globale de logement en densification (Le SCoT prévoit 40%, il est envisagé de passer à 50%).

OAP des extensions de l'urbanisation

Principes généraux

OAP à vocation habitat en extension

OAP	Surface totale (en hectares)	Densité de logements retenue	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements aidés
11 - Rue du Houeren	2,70	22,5 log/ha	60	15
12 - Secteur Govello	2,86	25 log/ha	72	17
Total	5,56		132	32

La surface totale des OAP à vocation habitat est de 17,65 ha, pour un total de 362 logements prévus

OAP à vocation d'activités économiques et d'équipements

OAP	Surface totale (en hectares)
Secteur Nautiparc	4,44
Secteur Pré du Bois	4,51
Total	8,95

NOS OBSERVATIONS

Identification des zones 1AUA : Le zonage UA est destiné au centre bourg (UAa) et à la première couronne (UAb). Les deux zones 1AUA sont en extension des zones UB, Les zones 1AUA du Govello et de la rue du Houeren étant appelées après réalisation, à devenir des zones UB, elles devraient être en 1AUB (et non pas 1AUA).

1AUA : Le Govello (ZA531)

Le secteur se situe en limite mais hors des EPR. Son périmètre est en continuité avec l'agglomération de Baden. La ZH située au Sud-est est évitée. Il existe une absence de visibilité avec la mer en direction du Bono. Classé en N au Sud, il fixe la limite du développement de l'agglomération dans cette direction.

OAP

La parcelle (ZA531) se trouve en extension d'une zone UB au Nord-ouest de l'agglomération, en zone pavillonnaire. Le zonage d'accueil après réalisation étant une zone UB celle-ci devrait être une zone 1AUB.

Nous avons abordé précédemment le développement démographique de la commune, la production de logements, la délimitation des espaces proches du rivage et les contraintes environnementales (E43, E75).

Le site est desservi à partir de la rue Coët Kernic. La création d'un double accès aurait pour conséquence en multipliant les sorties de créer de l'insécurité. Une seule entrée sécurisée est préférable (E41, E72, E73).

Des haies existent en périphérie de la parcelle ZA531 mais le projet se limite à la partie Nord-ouest afin d'éviter une emprise sur la ZH (localisée au Sud-est). L'aménagement paysager prévoit soit de conforter, soit de créer des haies protégées en limite du projet. Celles-ci sont nécessaires pour une bonne intégration environnementale (E41).

Il est exact que le diagnostic environnemental devrait présenter un inventaire floristique et faunistique (R18, C73).

Densification et morphologie urbaine

La commune doit répondre aux objectifs de densification fixés par le SCoT mais ceux-ci doivent être adaptés au contexte environnemental du site. Nous rappelons que contrairement à ce qui est écrit en E43, ce ne sont pas 122 logements réalisés pendant la phase d'étude qui ont été recensés mais 150, ceux-ci sont bien déduits de la production globale (Cf. RP page 239).

L'observation présentée en E52 propose une inversion des hauteurs du bâti prenant en compte la présence des trois pavillons situés en limite Nord-Ouest.

Actuellement l'OAP prévoit la création de R+1 ou R+combles en phase 1, ces logements étant moins hauts, la vue sur l'agglomération et son clocher seront préservés, les constructions existantes présentent la même hauteur.

La phase 2 accueillera du bâti de type « R+1+combles », ce qui permet d'obtenir une densification générale acceptable, cependant il est exact que le gradient (flèche bleue) doit être inversé.

La superficie constructible en phase 1 (couleur jaune) est sensiblement égale à la superficie constructible en phase 2 (couleur rose). Le maintien du nombre de logements attendus en phase 1 aura, compte tenu de la hauteur réduite des constructions, une occupation au sol supérieure à la phase 2. L'inversion du gradient doit s'accompagner d'une modification du nombre de logements attendus par phase tout en maintenant l'objectif global de 72 logements.

Nous proposons de réduire de 10% le nombre de logements prévus en phase 1 soit 32 logements et de compenser cette réduction par une production de 40 logements en phase 2 (E52).

Paysage : La haie d'arbres située au Nord-est doit être mieux protégée et les noues doivent être positionnées de manière plus efficace (E52).

Eaux usées : Nous attirons l'attention sur le raccordement de l'opération au réseau EU (Cf. thème : Zonage eaux usées). Le collecteur se trouve en aval au milieu d'une zone humide. L'étude loi sur l'eau devra démontrer que l'impact environnemental de ce raccordement n'est pas préjudiciable à la préservation de cette zone humide, sinon le projet d'OAP serait compromis (E52).

1AUA : Le Houeren (ZY90)

Notion de rivage

Cette zone est indiquée à environ 800 m du rivage (Moulin de Mériadec). Nous estimons que le rivage est beaucoup plus proche en limite Ouest du village de Mériadec. La délimitation des EPR et la bande littorale des 100m à cet endroit n'est pas exacte (cf. Bande littorale des 100m).

Compte tenu de ce fait la zone 1AUA positionnée en limite, devrait être à l'intérieur des EPR, sinon pourquoi la parcelle voisine (ZY184) est déjà en Ab (zonage agricole en EPR). Si la zone 1AUA n'existait pas la parcelle ZY90 serait en Ab comme la ZY184.

Par ailleurs indépendamment de la notion de rivage

Contradiction avec le PADD : Celui-ci entend encadrer le développement des villages, or il s'agit :

- D'une extension de l'agglomération de Baden,
- D'une extension du village de Mériadec (extension de UCa sur du UB ?),
- D'une intégration du Village de Mériadec dans l'agglomération par conurbation (zone UB limitrophe de UCa ?).
- D'une extension démesurée de l'agglomération de Baden dans les espaces proches du rivage

Contradiction avec le SCoT

- Celui-ci (DOO p.47) rappelle que « des coupures d'urbanisation sont identifiées aux abords des agglomérations et des villages (carte jointe) afin d'éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties mais aussi de préserver les éléments de Trame Verte et Bleue ».

« Les documents d'urbanisme locaux traduisent au niveau parcellaire les coupures d'urbanisation avec un zonage garantissant le maintien de ces coupures. Il appartient au PLU de prévoir les éventuelles autres coupures nécessaires à son niveau pour compléter celles que le SCoT définit à l'échelle du territoire ».

Incohérence avec la carte du PNR

- Cette extension est également contraire à la charte du PNR (axe 2, p.72) qui engage la Commune à préserver les coupures d'urbanisation pour assurer la cohérence entre les espaces naturels et pour identifier les différents pôles urbains du territoire.

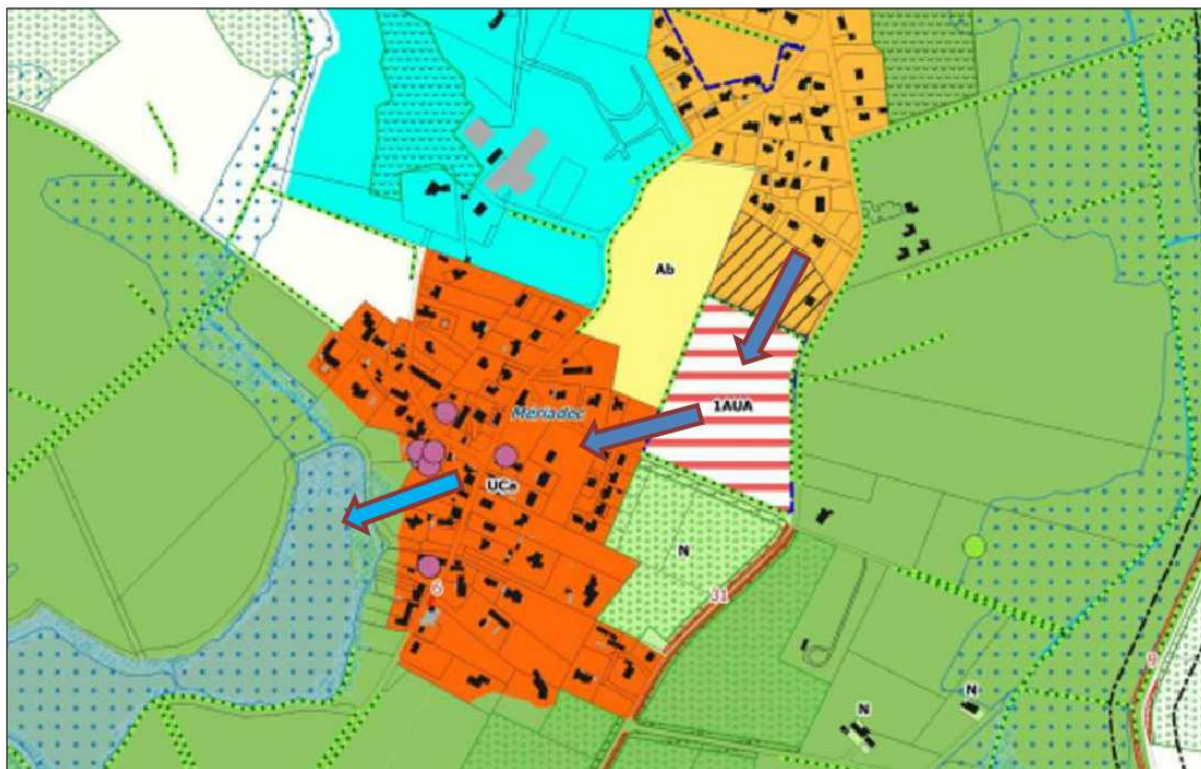
Cette extension en 1AUA n'est pas mesurée, elle est contraire à l'engagement du PADD de ne pas étendre les villages et n'est pas compatible avec le DOO du SCoT et la charte du PNR (E18, E24, E62).

La parcelle ZY90 doit être remplacée par une coupure d'urbanisation (p.108 du RP) et reclassée en Ab.

OAP

L'analyse de l'OAP compte tenu de ce qui précède présente peu d'intérêt. Il ressort cependant que :

- Cette OAP se présenterait sur les hauteurs de Toulvern avec une covisibilité et une distance au rivage mal appréciées.
- Le carrefour rue du Houeren/rue du Lenn (village de Mériadec) poserait des difficultés de visibilité qui pourraient être difficilement solutionnées (R02, R03, E62).
- L'accueil sur 2,7 ha de 60 logements en 2 phases présenterait une densification de 22,5 log/ha. Celle-ci est cohérente avec les objectifs qui sont de 25 log/ha (proximité d'un EBC vers les sud) (E25).
- L'organisation du bâti (R+1, R+combles et R+1+combles) serait conforme au règlement (zone UB)
- Le centre équestre de Mané Guernehué (impasse de la Villeneuve) perdrait une aire pour l'évolution de ses chevaux mais il serait possible d'envisager un site naturel qui soit aussi proche pour les chevaux.
- Il existe une piste cavalière permettant de rejoindre depuis le centre équestre la route de Toulvern hors des espaces bitumés. Après avoir traversé un espace privé (ZY184) il emprunte un chemin communal puis longe la partie Est de la parcelle ZY90. Ce dernier tronçon devrait être en emplacement réservé, avec maintien de la piste cavalière et continuité de la liaison piétonne prévue le long de la route de Toulvern (ER31).
- La programmation en deux tranches n'attire pas d'observation. Il faudrait distinguer des 15 logements aidés les LLS et s'interroger sur la desserte en transport en commun de ce site éloigné des commerces.



2AU Pré du Bois (ZE456, 477, 478, 479)

La localisation à cet endroit d'un espace public destiné aux activités sportives en complément des équipements culturels et de service situés à proximité est préférable à une extension de l'urbanisation à cet endroit. Il assurera une bonne transition avec les espaces naturels environnants (R14, E72, E73).

La zone 2AU devra être transformée en 1AU avant que les travaux d'équipements sportifs ne soient engagés, l'urbanisation de la zone de Toulbroche, pourtant classée en U, ne pourra intervenir qu'ultérieurement.

Une mise à jour du rapport de présentation est nécessaire : La mutation de Toulbroche en secteur dédié à l'habitat étant conditionnée par l'extension en 2AU (déplacement des équipements sportifs) la zone 2AU doit être assimilée à une extension de l'habitat sur les zones agricoles (10 ha au lieu de 5,5 ha) et une diminution de la densification en espace aggloméré de 4,5 ha ce qui abaisse à 36% le taux de densification.

Cependant le secteur de Toulbroche est l'un rare de la commune qui puisse s'ouvrir à l'habitat et celui de Pré du Bois mieux adapté à des équipements sportifs qu'à de l'habitat, c'est pourquoi nous sommes favorable à ces deux localisations.

OAP : La zone 2AU de Pré du Bois est située dans le prolongement de la salle de tennis existante et de la maison pour personnes âgées. Elle est desservie par la RD316 au Nord et par la rue de Kergonano au sud.

Son objectif est d'accueillir les équipements sportifs ou culturels parmi lesquels les équipements de football actuellement situés à Toulbroche.

La superficie de 4,51 ha viendra s'ajouter à la zone UE actuelle d'environ 3,5 ha. Cet ensemble d'environ 8 ha accueillera la salle de tennis (réalisée), la maison pour personnes âgées (en cours de construction) et les équipements sportifs. Un parking existe déjà en cœur d'îlot en UE (ZE471), son usage pourra être mutualisé au minimum entre les équipements sportifs (E72, E73).

Le site convient pour accueillir ce type d'activité mais ne doit pas recevoir d'habitations ou autres équipements de grande hauteur afin de s'insérer dans son environnement paysager.

Programmation :

Le classement en 2AU nécessitera une modification ou une révision du PLU, ce qui a des conséquences sur l'urbanisation de secteur de Toulbroche, délai qui permettra d'engager ou de poursuivre la concertation avec les structures sportives impliquées (R14).

Incohérences :

Le zonage 2AU présente cependant des incohérences qu'il convient de rectifier :

- Le PADD (Axe 3, objectif 7, p.18)
- Le règlement graphique (zone 2AU)
- La justification des choix (RP p.255 et p.259)
- L'OAP (p.71 à 73)
- Le règlement écrit (p.71 à 73)

Le PADD fixe pour objectif de limiter la consommation foncière en extension pour la vocation d'habitat à environ 9 ha maximum en 10 ans (p.18), le rapport de présentation justifie ce choix du PADD par 5,54 ha pour la vocation d'habitat (rue du Houeren et ~~pont de Baden~~, Govello) et 5000 m² dédiés à l'habitat sur les 4,51 ha de la zone 2AU du Pré du Bois (p.255 et 259).

Or le règlement écrit (2AU-2) autorise uniquement : « les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone et d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. L'OAP (p.73) donne pour vocation à la zone « Accueillir les équipements sportifs et/ou culturels en intégrant le projet au tissu urbain alentour.

Cette superficie de 5000 m² dédiée à l'habitat au sein de la zone 2AU doit être abandonnée pour supprimer cette incohérence permettre une bonne insertion de l'équipement sportif dans son environnement (E72, E73).

Conclusion

L'urbanisation de Toulbroche n'est pas une simple densification au sein de l'espace aggloméré, elle est conditionnée par une extension de l'urbanisation au Pré du Bois, soit hors de son périmètre urbanisé actuel.

Au total ce sont 10 ha qui sont en extension pour l'habitat (Cf. extension en 2AU), l'urbanisation en densification des espaces urbanisés est abaissée à 36% (soit inférieure au taux indiqué) (cf. consommation d'espace).

1AUI Nautiparc :

L'urbanisation de cette zone 1AUI, localisée entre les deux agglomérations constitue le prolongement logique des activités existantes, elle se situe à l'opposé des mesures de protection environnementales liées au littoral (E49).

Afin de limiter la consommation d'espace il sera nécessaire d'attendre un bon niveau d'occupation des tranches 1 et 2 de Nautiparc avant l'engagement des travaux d'urbanisation de cette tranche 3 (E49).

OAP : Cette extension est en rive droite de la RD101. L'ensemble forme avec les tranches n°1 et n°2 de Nautiparc et la ZA de Toulbroche un seul site regroupant les activités économiques le long de la rue de l'île Reno, desservi par une voirie de bonnes caractéristiques (ED101).

L'OAP précise les aménagements paysagers qui seront mis en œuvre notamment en périphérie. Ceux-ci devront être complétés par des haies en limite des lots.

La zone n'est pas destinée à l'accueil de commerces (Cf. thème règlement) (R16). Cette observation est pertinente, la zone d'activité de Toulbroche, sans doute en raison de sa façade sur la RD101 accueille à présent deux activités commerciales (hors du centre de Baden et du centre du village de Toulbroche) (R16).

Nous attirons l'attention sur la nécessité de raccorder tous les accès vers le giratoire existant, la sortie en double sens sur la route du Château d'eau doit être supprimée, le carrefour de cette route avec la RD101 ne permet pas d'accueillir ce type de trafic alors qu'il existe un giratoire de bonne dimension à proximité immédiate.

Bilan thématique

- ➡ L'extension en 1AUA de la zone du Govello est cohérente avec le PADD et compatible avec le DOO du SCoT.
- ➡ L'extension du Govello répond aux objectifs démographiques et de consommation d'espace.
- ➡ La zone 2AU du Pré du Bois respecte la superficie globale des extensions autorisées par le DOO du SCoT
- ➡ La destination de la Zone 2AU Pré du Bois vers les activités sportives est cohérente avec le PADD
- ➡ La zone 2AU Pré du Bois permet une transition entre l'agglomération et le ruisseau de Toulvern.
- ➡ La zone 1AUI de Nautiparc maintient en seul secteur l'activité économique de la commune.
- ➡ La zone 1AUI « Nautiparc » reste dans les limites de la superficie autorisée en extension (DOO du SCoT).
- ➡ Le diagnostic environnemental (OAP des zones AU) doit présenter un inventaire floristique et faunistique.
- ➡ Le gradient et la répartition de la densification entre les différentes phases de la zone 1AUA du Govello doivent être adaptés afin de répondre au contexte environnemental et bâti du territoire.
- ➡ L'OAP Govello doit préciser les conditions du raccordement aux réseaux existants de l'assainissement des eaux usées et des liaisons piétonnes (présence d'une zone humide en limite Sud-est du projet).
- ➡ La zone 2AU Pré du Bois conditionne l'urbanisation en densification de Toulbroche. Cette zone 2AU doit être comptabilisée avec les extensions de l'urbanisation dédiée à l'habitat sur les espaces agricoles.
- ➡ La justification des choix du rapport de présentation doit exclure tout projet d'habitat sur la zone 2AU.
- ➡ L'OAP de la zone 1AUI (Nautiparc) doit exclure l'implantation des commerces de petite superficie.
- ➡ La zone 1AUA est une extension de l'agglomération de Baden, une extension du village Mériadec, une conurbation qui localise Mériadec en agglomération.
- ➡ L'extension de l'urbanisation en 1AUA « Rue du Houeren » est en contradiction avec le PADD
- ➡ L'extension de l'urbanisation en 1AUA « Rue du Houeren » est en contradiction avec le DOO du SCoT
- ➡ L'extension de l'urbanisation en 1AUA « Rue du Houeren » ne respecte la charte du PNR
- ➡ L'extension de l'urbanisation en 1AUA « Rue du Houeren » doit être abandonnée
- ➡ L'extension en 1AUA est en EPR et s'inscrit à la place d'une coupure d'urbanisation
- ➡ L'OAP de Nautiparc ne devra être ouverte à l'urbanisation qu'après avoir atteint un bon niveau d'occupation des premières tranches (Nautiparc 1 et Nautiparc 2).
- ➡ Il n'y a pas lieu de prendre en compte les autres observations présentées par le public.

Thème 4.1	Règlement graphique 4.1.3 - Zones agricoles : Périmètre (Aa, Ab, Al, Ac et Ao)
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
Zonage Aa et Ab	
- Classer l'exploitation agricole du Parun en A (diagnostic agricole) pour qu'elle puisse se développer (CDPENAF). - Classer l'exploitation agricole de la Villeneuve (Mané Guernehué) en A pour qu'elle puisse se développer (CDPENAF) - Les secteurs Aa situés dans les coupures d'urbanisation devront être zonés en Ab interdisant ainsi l'implantation de toute nouvelle construction agricole et autorisant seule l'extension limitée de l'urbanisation (Préfet).	
Zonage Ac (Cultures marines)	
Bois Bas : Zone Ac déclassée partiellement : L'ER 34 (ancien chantier ostréicole) fait l'objet d'un projet de reprise (Etat). Intégrer la parcelle 142 au secteur AC et supprimer l'ER 34 (CRC). Le chantier de M. LE PORT est en propriété privée sans emprise sur DPM. (est intégré en Ac) (Préfet). Pont Neuf : L'emprise du cadastre conchylicole est à maintenir. Le secteur demandé en Ac est entièrement sur DPM, un classement en Ao est plus approprié (Etat). Nord baie de Kerdelan : Le PLU doit maintenir les conditions acceptables sur le DPM (plan joint) (Préfet). Le Parun : L'emprise du cadastre conchylicole est à maintenir en Ac (Etat) Les parcelles YB n°25, 26, 428 et 427 ne sont pas sur le domaine public maritime (Préfet). Route de la Bascatique : L'emprise du cadastre conchylicole est à maintenir en zone Ac (Etat) Les parcelles YB n°16, 325 et 326 ne sont pas sur le domaine public maritime (Préfet).	
Zonage Ao	
- Les secteurs Ao doivent être jointifs à la terre, pas de bande blanche entre Ao et Ac (CRC) - Sur 7 sites aquacoles (zones Ac) les zones mordent sur la voie publique (augmentation de 6,3 à 6,85 ha (CRC) - A contrario à Bois Bas, reclasser la voie d'accès en zone Ac jusqu'à la limite de parcelle (au lieu de Nds) (CRC) - Décaler les étiquettes des petites zones pour qu'elles ne cachent pas le bâti situé en dessous (CRC) Moulin du Pont et de la Pointe Noire : Recaler les périmètres Ao sur les OAT et éviter l'empiètement sur les zones de mouillage et d'embarcations légères (Préfet). Port Blanc : Caler la limite entre la zone portuaire et les concessions de cultures marines (contacter la DDTM) (CRC).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
Zones Aa (situées hors des espaces proches du rivage)	
- Identifier des zones d'acquisition prioritaires avec la SAFER pour favoriser l'agriculture biologique (E44, E53). - ZR606, 685 (Aa, Nds) (Cardelan – Lairmarh) Intégrer la totalité de la fumière en Aa (E58).	
Zones Ab (situées en espaces proches du rivage)	
La Villeneuve : Demande que l'exploitation agricole (centre équestre) de la SCEA La Villeneuve, prévue en UL soit reclassée en Ab (faciliter la poursuite de l'exploitation) (E18, C32) Kerhervé : Parcelle ZM130 (prévue en Nds) souhaite extension en Ab (C12) Le Céline : ZW187 (Aa et Nds) : Etendre la zone Aa sur la totalité de la parcelle ZW187 (projet d'installation d'un jeune maraîcher (équipements existants en Aa) (C33)	
Zones agricoles affectées au développement touristique AL (pour mémoire)	
Zones agricoles affectées aux activités conchylicoles	
Pointe du Blaire : Parcelle YA141 prévue en Ac. N'étant pas ostréiculteur, ni agriculteur, demande reclassement en N comme les autres maisons de la pointe du Blair (C03) Bois-Bas : ZO135 (Ac) Maintenir la limite Ac à son emplacement actuel (R23) Bois Bas : Parcelle ZO470. Chantier sur domaine maritime, classement à revoir (R06) Bois-Bas : ZO140 (N) Maintenir la zone ostréicole existante en Ac. Maintien de toutes les parcelles classées en Ac (E54, E55, E56, E65, E69, E76) Port Blanc : Régler le calage de la zone portuaire sur le cadastre conchylicole (E54, E55, E56, E76) Toutes zones Ac et Ao : Faire coïncider les limites de zonage Ao et Ac (E54, E55, E56, E76)	
REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
Zones Aa (situées hors des espaces proches du rivage) : Parcelle E58 (Lairmarh) : Une modification est envisageable. Autres observations : Maintien des dispositions du projet, arrêté le 29.04.2019	
Zones Ab (en EPR) : Exploitation de Mané-Guernehué : Erreur matérielle qui pourra être rectifiée. Zonage Ab en priorité Autres observations : Maintien des dispositions du projet, arrêté le 29.04.2019	
Zones ostréicoles Ac : Voir observations déjà émises	

SYNTHESE DU PROJET

Le zonage A se décline en :

Zones A :	Aa	Espaces agricoles situés hors des EPR	905.20 ha
	Ab	Espaces agricoles situés dans les EPR	106,11 ha
	Al	Espaces de loisirs (Château de Kergonano)	1,11 ha
Ac		Espaces conchyliques terrestres	6,82 ha
Ao		Nautiparc	<u>18,88 ha</u>
Total			1038,12 ha

Diagnostic agricole de la CA du Morbihan (annexe 1 du RP)

Celui-ci rappelle que la superficie totale de la commune est de 2350 ha.

En 2014 la surface agricole exploitée était de 1090 ha dont

- Déclarés au titre de la PAC 914 ha
- Non déclarés 68 ha
- Entretenus 108 ha

Autres surfaces utilisées

- Friches 26 ha
- Loisirs 89 ha

Diagnostic conchylicole du CRC Bretagne Sud (annexe 2 du RP)

Celui-ci rappelle l'importance des concessions conchyliques de la commune de Baden (bassins d'Auray et du Golfe du Morbihan) : 173,4 ha sur 356 parcelles soit 12% des concessions en exploitation à l'échelle du SMVM.

30 entreprises conchyliques représentant 37 concessionnaires sont implantées sur la commune, elles exploitent 133 ha. 40 ha sont exploités par des concessionnaires hors commune.

La commune comporte 35 sites conchyliques dont 30 ont leur siège social sur la commune, les 5 autres sont des sites secondaires en activité ou des sites en transmission (ou veille).

Le règlement graphique localise tous ces sites terrestres en Ac ainsi que les concessions situées sur le DPM en Ao, en bordure immédiate du rivage (installations et bassins). Plusieurs sites ostréicoles sont regroupés au sein d'une même zone ostréicole Ac et/ou Ao. Les concessions en mer (tables) ne pas zonées ni localisées.

NOS OBSERVATIONS

Zonages Aa et Ab (cf. également règlement écrit)

La superficie exploitée par l'activité agricole est selon le diagnostic d'environ 982 ha soit 42% de la surface totale.

Ce taux est dû à la présence de nombreux espaces classés et/ou protégés au titre des différentes réglementations. Il n'existe pas de relation directe entre ces chiffres, certains espaces classés en Nds sont exploités alors que d'autres en zone agricole sont occupés par de l'habitat diffus ou des servitudes qui les rendent inexploitable.

La maîtrise des espaces agricoles repose sur une limitation de leur consommation. L'urbanisation s'étend toujours sur les espaces agricoles en raison d'une impossibilité sur les espaces naturels. Le classement des exploitations agricoles situées dans les coupures d'urbanisation en Ab est souhaitable.

La protection de l'activité agricole repose également sur la protection des outils de production. L'exploitation agricole de Lairmarh située en ZR606 et ZR685 (proche Cardelan) est cernée par un espace remarquable. Il est nécessaire de modifier légèrement le zonage en limite Sud afin de satisfaire la demande présentée (fumière), l'exploitation devrait être en Ab au lieu de Aa (localisation en espace proche du rivage) (E58).

Il est souhaitable de favoriser l'implantation d'agriculteurs biologiques mais pourquoi pas dans les EPR au droit des coupures d'urbanisation ? (E44, E53). La parcelle ZW187 (Le Céline), située en partie en Nds ne peut pas être étendue, il existe un espace remarquable et une zone humide (C33)

Il est souhaitable que l'exploitation agricole de la SCEA La Villeneuve (Mané Guernehué) à vocation de centre équestre soit reclassée en Ab afin d'en faciliter la gestion (E18, C32). Pour les mêmes raisons l'exploitation agricole du Parun située en ZB45, ZB46... (Chemin du Poulénno), classée en N devrait être classée en Aa (ou Ab).

L'extension légère de la zone Ab sur la pointe Ouest de la ZM326 (Kerhervé), telle qu'elle est présentée en C12, est possible. Cette partie n'est pas en site Natura 2000 (FR5300029) ni en secteur protégé (FR7600022).

Zonage AI

Le zonage AI est très limité (Château de Kergonano), il ne fait pas l'objet d'observation.

Zonages Ac et Ao

Nous formulons les mêmes observations que pour le zonage Uip, lorsque ce dernier est contigu avec le zonage Ao et Ac, même remarque pour la limite entre les zones Ac et Ao, tous ces zonages doivent être mis en conformité avec les AOT et le cadastre. Plusieurs erreurs existent sur la localisation entre espaces conchylicoles maritimes et terrestres.

L'absence de limite entre le domaine public terrestre et le domaine public maritime crée une confusion. Par exemple la parcelle ZO470 n'est pas sur le DP maritime. Elle est bordée par celui-ci côté mer et entourée des espaces publics terrestres dont deux accès au rivage (R06)

Les activités conchylicoles devraient bénéficier d'un autre repérage en mer par un report des AOT liés aux concession conchylicoles (tables) afin de s'assurer qu'il n'y a pas de chevauchement avec les activités nautiques.

La limite de zonage représentée uniquement par un changement de couleur et non pas par un trait présente des interrogations lorsque nous procédons à un agrandissement informatique. La nécessité d'utiliser un modèle performant d'outil informatique s'impose.

Certaines localisations des chantiers ostréicoles doivent être précisées :

- La zone Ac du chantier ostréicole situé partiellement sur la ZO135 (Bois Bas) doit être légèrement réduite afin d'écarter l'habitation (R23).
- La zone Ac de la pointe du Blaire comprend une parcelle YA141 où existe une habitation qui n'a pas de vocation ostréicole l'activité se limitant à la YA142. Il est nécessaire la classer en Nds et non en N comme il est demandé (bande littorale des 100 mètres) (C3).
- La Commune s'engage dans son PADD à délimiter de manière optimale, les espaces spécifiques terrestres et marins permettant d'accueillir, de maintenir et de développer les constructions et installations nécessaires à l'activité conchylicole. Il existe un projet de reprise sur la parcelle ZO140, présentée par en E65, soutenu par la profession conchylicole et rappelé par les services de l'Etat. Il est nécessaire que le site de Bois Bas soit maintenu en Ac et Ao conformément aux AOT en cours (E65, E76, E54, E55, E56, E69, E76).

Bilan thématique

- ➡ Les zones agricoles Aa et Ab permettent de distinguer les parcelles situées en espaces proches du rivage.
- ➡ L'activité agricole peut s'exercer sur les zones naturelles, dans le respect de leur règlement écrit.
- ➡ La zone de loisirs existante du château de Kergonano ne bénéficie pas d'extension.
- ➡ Les zones Ac et Ao dédiées aux activités conchylicoles sont logiquement dans la bande littorale des 100m.
- ➡ L'exploitation équestre du Mané-Guernehué, prévue en UL, doit être classée en Ab.
- ➡ L'exploitation agricole de Lairmarh prévue en Aa, doit être classée en Ab (espace proche du rivage) avec réduction de son emprise périphérique et légère extension sur la ZR685 (fumière).
- ➡ Le périmètre de la zone Ab (Kerhervé) peut être légèrement étendu si habitat (absence de site Natura 2000).
- ➡ Les périmètres des zones Ac et Ao doivent être précisés et mieux délimités.
- ➡ L'absence de limite entre le DP terrestre et le DP maritime localise certaines constructions sur le DPM.
- ➡ La parcelle YA141 (pointe du Blaire), en absence d'activité ostréicole, doit être reclassée en Nds.
- ➡ Le périmètre de la zone conchylicole Ac de Bois Bas (ZO140) doit être rétabli.
- ➡ Le périmètre de la zone Aa (ZW187, Le Céline) doit être conservé (présence d'une zone humide).

Thème 4.1	Règlement graphique 4.1.4 - Zones Naturelles (N)
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
<u>Zonage N</u>	
La zone NL de Toulindac (base de loisirs nautiques) doit être qualifiée de zone d'urbanisation diffuse, toute nouvelle construction est interdite (arrêt CCA du 28/06/2013) (Préfet).	
<u>Zonage Nds (espaces remarquables)</u>	
- Les zones de préemption des espaces naturels sensibles doivent être localisées en annexe (L215-1...) (CD56). - L'identification et la délimitation des espaces remarquables ont été notifiées sur plan par l'Etat (20/01/1995) (Etat). Ils sont réduits aux emplacements suivants : Kerhervé-est (Ab) - Penmern-nord (UCa) (site inscrit et ZICO) - Penmern-sud (UCa et Ab) (inscrit et ZNIEFF T2) - Cardelan-ouest (N) (inscrit, ZICO et ZNIEFF T2) - Kerfanc-est (N) (inscrit et ZICO) - Le Ter-est (N) (inscrit et ZICO) - Lairmarh (Aa) - Le Parun-sud (N) (inscrit et ZNIEFF T2) - Mériadec-sud (UCa) (inscrit) - Toulindac (NL) (inscrit, ZNIEFF T2 et ZSC Natura 2000) (Etat). - Les espaces compris dans la bande des 100m entre le bâti et le littoral (villages en UCa et UCb) ne sont pas des espaces urbanisés (Préfet)	
<u>Zone NI (L)</u>	
<u>Toulindac</u> : Classement en UL, partie naturelle d'un site inscrit (CAA du 28/06/2013) (à préciser) (Préfet).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Zones N</u>	
<u>Le Liorho</u> : YA152, YA44, YA43 : Demande extension de la zone N à la totalité de la YA152 (même unité foncière, extensions impossible) (E35, E36) <u>Cardelan</u> : ZR556 (Lairmarh) (Nds) Demande classement en N, construction existante (E59) <u>Lotissement Charcot</u> : E503 (UB) Classement en N (ZH) donc inconstructible (C24, R15) <u>Toulvern</u> : ZW64, 65, 67 (Toulvern) (Nds) Classement en N (bande de 5m) (R10, C58)	
<u>Zonage Nds (Espaces remarquables)</u>	
<u>Tous secteurs</u> : Discrimination dans l'application de la zone Nds. Tous les espaces bâtis à vocation d'habitat, classés en Nds, devaient être pastillés N, y compris dans la bande des 100m (comme à la pointe du Blaire, Bascatique, Le Parun, Le Rohello... (C09, E72, E73). <u>Bande des 100m</u> : Discrimination entre les habitations situées en Nds et N (C16). - Discrimination entre les habitations situées en Nds et N (E72, E73) en bande des 100m (C16) <u>Toulvern</u> : ZW15 (ZW33 ?) (Nds) Classement en N : deux bâtiments indissociables, hors de la bande des 100m (C16) <u>ZW38 (Nds)</u> : demande classement en N comme les parcelles similaires (C22) <u>Hauts de Toulvern Z118 (ZV133 ?) (Nds)</u> Classement en UB sinon en N (parcelle construite), (permis attaqués et annulés) (C23) <u>Pointe du Blaire</u> : Les extensions des bâtiments existants sont-elles possibles et sous quelles conditions dans la bande littorale des 100m (E74). <u>Penmern</u> : ZO517 (Nds) (Penmern) Classer en N, permettre l'extension de l'habitation ZO515 (C29, R08). <u>Bois-Bas</u> : ZO135 (Ac) Etendre la zone N de 25m, maintenir la zone Ac à son emplacement actuel (R23)	
<u>Zones NI (L)</u>	
<u>Zone de loisirs NL de Toulindac</u> : ZP81 82 512 516 27 (NL) : Classement en Nds de la zone de loisirs comme convenu au comité de pilotage (E50). Retirer le classement en NL de la base nautique de Toulindac et le classer en espace remarquable (Nds) (classement inutile et illégal) (E70, C86, C87)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Discrimination entre Nds et N :</u>	
Maintien du zonage du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019, à savoir zonage N pour les constructions existantes (y compris dans la bande des 100 m) et mise en cohérence sur l'ensemble du territoire.	
<u>Lotissement Charcot</u> : Erreur matérielle. Sera rectifiée sur le document final.	
<u>Zone NL : Toulindac</u> : Le zonage pourra être modifié (NL sur le bâti et le reste en Nds) afin de répondre plus précisément au besoin du projet de la base nautique.	
<u>Autres observations</u> : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019.	

SYNTHESE DU PROJET

Le zonage N se décline en :	N :	Espaces naturels habitat diffus en contexte naturel	239,73 ha
	Nds :	Espaces remarquables	620,78 ha
	Ndsg :	Espaces remarquables dédiés au golf	33,46 ha
	Ne :	Espace destiné aux lagunages (assainissement)	11,10 ha
	Nlg : (L)	Zone de loisirs dédiée au golf	38.19 ha
	NI (L)	Zone dédiée à la base de loisirs nautique de Toulindac	0,99 ha
		Total	944,25 ha

Le zonage N comprend essentiellement tous les espaces remarquables bénéficiant d'une réglementation spécifique de type environnemental par inscription au sein d'un inventaire (Nds) et le prolongement de ces espaces naturels au sein des corridors écologiques regroupant les trames vertes et bleues (N).

La superficie totale des zones naturelles (N, Nds et Ndsg) est de 893,97 ha ($239,73 + 620,78 + 33,46$), les espaces naturels complémentaires (Ne, Nlg et NI) couvrent une superficie de 50,28 ha ($11,10 + 38,19 + 0,99$).

La superficie totale de la commune, est de 2350 ha (INSEE) La totalité des zones N représente 40% de cette superficie, les espaces remarquables terrestres représentent 654,74 ha soit 28%.

NOS OBSERVATIONS

Il existe deux spécificités de la loi Littoral :

1) Classement en Espace remarquable ou hors espace remarquable :

Le classement en « espace remarquable » (L121-23 du CU) regroupe dans un même zonage toutes les superficies qui bénéficient, par une mesure réglementaire, d'une protection renforcée. Ce classement n'est pas de la responsabilité de la commune. Elle a l'obligation de le respecter par la création d'un zonage spécifique : Nds à Baden (E44, E53).

La Loi précise que c'est un décret qui fixe la liste des espaces et milieux à préserver (R121-4 du CU). Sur la commune de Baden, sont regroupés au sein de ce zonage, deux sites naturels inscrits, deux sites Natura 2000 (ZPS et SIC) et d'autres zones protégées qui se superposent et qui ont une influence sur la constructibilité des sols (ZICO, ZNIEFF...).

Ces sites s'étendent sur le domaine terrestres (Nds) et sur le domaine maritime (Nds*). Ils ont pour ambition de protéger la flore et la faune dans leur milieu naturel, parfois sur de très grandes étendues (site Internet de l'Institut National du Patrimoine Naturel : INPN)

Les sites Natura 2000 écartent de leur périmètre protégé, les espaces qui n'ont pas les caractéristiques d'un espace naturel en raison de la présence d'un certain nombre d'habitations. Il est donc possible que les sites Natura 2000 (ZSC et ZPS) comprennent toujours dans leur périmètre protégé quelques habitations isolées (E44, E53).

La commune, sous la responsabilité de l'Etat (cartographie p.94) doit reporter fidèlement ces espaces remarquables dans son PLU. Ils sont parfois tangents avec les limites des espaces urbanisés, Ils peuvent avoir une emprise sur ces espaces en périphérie, ce qui réduit le périmètre des agglomérations ou villages.

Conclusion :

Quelques habitations isolées, situées hors de la bande des 100m, maintenues en espace remarquable (Nds) font l'objet de demande de modification : Résidence des Hauts de Toulvern (ZV133) et habitation à Lairmarh (ZR556). Pour les raisons évoqués ci-dessus, le PLU ne peut pas les reclasser en zone N sans qu'une modification du périmètre du site Natura 2000 soit intervenue pour les exclure éventuellement des espaces naturels des sites protégés (Natura 2000...).

La Commune n'a pas la responsabilité du classement en espace remarquable. Nous ne partageons pas l'avis de M. le Maire lorsqu'il propose de systématiser le déclassement de toutes les constructions situées en espace remarquable, y compris dans la bande des 100 m, cela n'est pas de sa responsabilité (mémoire en réponse).

2) Classement « Dans la bande des 100 mètres » ou « hors de la bande des 100 mètres »

Bande littorale des 100 m

A l'intérieur de cette bande La limite de l'espace urbanisé (villages classés en UCa et UCb) doit se situer au nu extérieur des habitations comprises dans cet espace. Il est nécessaire de réduire le périmètre prévu au règlement graphique des villages suivants : Bois-Bourgerel, Port Blanc, Locmiquel, Mériadec (cf. tracé bande des 100m) et Le Guern (C09, E72, E73, C16).

Hors des espaces urbanisés, dans cette bande des 100 m, les constructions sont en zone d'habitat diffus. Leur extension, ou leur changement de destination, ne sont pas autorisés quel que soit leur zonage (N ou Nds). Nous ne partageons pas l'avis de la commune dans son mémoire en réponse. Le reclassement en N de toutes ces constructions apporte la confusion en assimilant « classement en N » et « droit d'étendre les constructions » :

Dans cette bande littorale, il y a interdiction de construire, étendre et changer de destination donc équité.

Les constructions existantes déjà classées en N (Natura 2000...), dans la bande des 100m peuvent être maintenues mais elles obéiront à la règle d'inconstructibilité ci-dessus.

Compte tenu de ces éléments les nouvelles demandes de classement en N formulées par le public en bande littorale des 100 m ne peuvent être accordées (cf. règlement écrit pour plus de détail).

Hors de la bande des 100 m

La Commune doit reporter les espaces remarquables de manière identique.

La loi LAAAF autorise à présent, dans les espaces situés hors de la bande littorale des 100 mètres, en zone agricole (A) et naturelle (N) les extensions des habitations existantes (sous conditions de surface) et les changements de destination des constructions (critères qualitatifs) à conditions que celles-ci aient été identifiées au PLU).

Cette nouvelle loi nécessite que soient bien définis les espaces bâtis cernés par les sites inscrits et protégés pour qu'ils soient exclus des espaces remarquables. L'identification des pastillages en N semble conforme au porter à connaissance (p. 94 du RP). Il n'existe pas au sein des zones Nds d'identification de changements de destination (annexe 5 au rapport de présentation).

Avec l'accord des services de l'Etat, nous estimons que quelques rares habitations maintenues en Nds, hors de la bande littorale des 100 ms pourraient bénéficier par souci d'équité d'un classement en N. (cf. ci-dessous)

Les autres espaces naturels regroupent les corridors écologiques et à certains espaces naturels protégés.

Corridors écologiques

- Les 5 cours d'eau principaux (RP p.169, 170) présentent des interruptions dans la continuité du zonage en N :
 - Ruisseau du Rohu : Section maintenue en Aa entre Pont Claou et Mériadec (le long de la zone de loisirs)
 - Ruisseau de Toulvern : Protégé en N sur toute sa longueur entre Nautiparc et l'étang de Toulvern
 - Ruisseau de Brangon : Section maintenue en Aa entre Toulbroche et La Lande Trévas.
 - Ruisseau de Kernormand : Il est en Aa entre Kernormand/Trévernec et la retenue du Moulin de Pomper
 - Ruisseau du Pont Lohac : Situé en limite communale avec Arradon, il est classé en N à l'exception du tronçon en rive droite formant un angle au sud de Kerqué jusqu'à la retenue amont du Moulin de Pomper.

Au droit de ces interruptions, les ZH, EBC et autres éléments du paysage à protéger sont bien identifiés.

Compte tenu de ce qui précède nous formulons les avis suivants :

Modifications à apporter

- La zone N du Liorho doit être très légèrement étendue sur la YA152 (Nds) à l'arrière des constructions situées en YA43 et YA44 (N), absence totale de possibilité d'extension.
- Le zonage N des parcelles ZW65, 65 et 67 de Toulvern doit pour les mêmes raisons que ci-dessus être très légèrement étendu.
- Les parcelles E489 et E503 du lotissement Charcot, impactées par une zone humide doivent être classées en N (au lieu d'UB) (C24, R15).
- La limite de la zone Nds à la pointe Ouest de la ZM326 (Kerhervé), ne correspond pas au périmètre du site Natura 2000, la zone Ab peut être légèrement étendue (C12).
- La limite de la zone Ndsg sur les parcelles construites ZA248, 249, 256, 14...(Kerihuel), laisse à penser que ces fonds de parcelles sont destinés au terrain de Golf. (Ndsg : zone de loisirs dédiée au golf située en espace remarquable - p.84 du règlement écrit). Ces espaces devraient avec les mêmes limites, être reclassés en Nds.
- Espace Nautique de Toulindac (NI) : Cette zone doit être supprimée et remplacée par un zonage Nds et une zone N au droit du bâti existant comme les autres constructions en situation identique. Cette construction n'étant destinée à l'habitat, elle ne pourra bénéficier d'aucune extension.
- L'accès à la plage de Toulindac pourrait être aménagé sous réserve que l'objectif final soit de supprimer toutes les superstructures présentes sur la plage (E70, C86, C87).

Bilan thématique

- ➡ Les espaces bénéficiant d'une protection réglementaire sont généralement groupés en espace remarquable.
- ➡ Les constructions situées en espace naturel, non protégé réglementairement, sont en N.
- ➡ Hors des villages, dans la bande littorale des 100 m les constructions sont en Nds ou en N (lorsque celles-ci ne sont pas au sein d'un espace remarquable, Natura 2000...).
- ➡ Les corridors écologiques sont presque tous classés en N par la commune.

Espaces remarquables

- ➡ Un rétablissement de la limite des espaces remarquables s'impose selon le porter à connaissance des services de l'Etat aux emplacements suivants : Kerhervé-est (Ab), Penmern-nord (UCa), Penmern-sud (UCa et Ab), Cardelan-ouest (N), Kerfanc-est (N), Le Ter-est (N), Lairmarh (Aa), Le Parun-sud (N), Mériadec-sud (UCa), Toulindac (NL).

Bande littorale des 100 mètres

- ➡ La limite des villages dans la bande littorale des 100m doit s'arrêter au nu extérieur du bâti côté mer (Bois Bourgerel, Port Blanc, Locmiquel, Mériadec, et Le Guern).
- ➡ La zone NI de Toulindac n'est pas justifiée. Le changement de destination du bâti existant devra se faire vers le Nord. L'aménagement de l'accès au rivage doit s'accompagner de la suppression de toutes les superstructures présentes sur la plage.
- ➡ L'accès à la plage de Toulindac pourrait être aménagé (cf. loi Littoral, aménagement légers autorisés en espace remarquable) (E70, C86, C87).

Hors de la bande littorale des 100 mètres

- ➡ La limite de quelques zones N doit être légèrement modifiée pour permettre l'extension mesurée des habitations existantes : Le Liorho (YA43 et YA44), Toulvern (ZW65, ZW65 et ZW67), Kerhervé (ZM326).
- ➡ Les parcelles E489 et E503 (lotissement Charcot), prévues en UB, doivent être classées en N (ZH).
- ➡ A Kerihuel, les fonds de parcelles (ZA248, ZA249, ZA256, ZA14...) prévus en Nds, doivent être en Nds (n'ont vocation à être intégrés au golf).
- ➡ La continuité des corridors écologiques doit être assurée par un zonage en N : Le long de la zone UL (Mané Guernehué (Pont Claou à Mériadec). Le long de la limite communale avec Arradon (Kerqué à Kerbouleven).
- ➡ Les demandes de classement en zone N dans la bande littorale des 100 mètres n'ont pas lieu d'être retenues
- ➡ Le reclassement en N, des habitations situées en espaces remarquables (Nds) pour permettre leur extension, nécessite préalablement une modification du périmètre des sites protégés (Natura 2000...) ce qui n'est pas de la compétence du PLU : Hauts de Toulvern (ZV133) (C23) et Lairmarh (ZR556) (E59) .

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Changements de destination

- Keryonvarch : Confirmer que le bâtiment en pierres recouvert d'ardoises situé en ZN159, est bien identifié comme bâtiment à usage d'habitation avec possibilité de rénovation (C10)
- Bourlut (Lande Trévras) : ZS12, 125 (Aa) demande de changement de destination (C21).
- Penmern : ZO514, 515 (N) : demande que le bâti bénéficie du changement de destination (C30)
- Le Couédic : ZX02 (N) demande que le bâti bénéficie du changement de destination (C70)
- Bourgerel : ZR592 (Aa) demande que le bâti bénéficie du changement de destination (C80)
- Kergonano : ZE9 (ZT) (Aa) Favorable au changement de destination (C83)

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Les bâtiments ayant déjà une vocation d'habitation n'ont pas à être identifiés.

SYNTHESE DU PROJET

L'annexe 5 du rapport de présentation présente pour chaque lieu possédant un ou des bâtiments susceptibles de changer de destination une fiche comprenant pour chaque construction les références cadastrales, la volumétrie du bâti, ses matériaux de construction et la nature de ses ouvertures. Ces fiches sont complétées en partie droite par un extrait de plan cadastral et des photos. Le bâti concerné est repéré en rouge et reporté sur les plans b (prescriptions et informations) et sur les plans c (zonages et prescriptions) du règlement graphique.

Au total 22 bâtiments sont repérés sur 17 fiches.

L'indication du village et les références cadastrales permettent de localiser le bâtiment.

NOS OBSERVATIONS

Éléments du bâti pouvant changer de destination

Le projet présente en annexe un inventaire de 22 bâtiments susceptibles de changer de destination. Ce nombre étant relativement faible (territoire étendu), nous recommandons au groupe de travail de s'assurer de sa complétude (C21, C30, C70, C80, C83).

L'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination est opposable (identification précise du bâti, matériaux de construction), il devrait être annexé au règlement écrit et non pas au rapport de présentation. Le règlement graphique ne présente qu'une simple localisation (sans références).

Le règlement écrit (dispositions générales, art 14 p.11) énumère les différentes destinations. Les changements de destination (L151-11 du CU) ont pour objectif dans les zones naturelles, agricoles et forestières de transformer en habitation, des constructions qui à l'origine n'ont pas cette vocation. Les constructions existantes (voire définition p.11) doivent présenter certaines caractéristiques (nature et qualité des murs et de la couverture) pour obtenir ce classement (C21, C30, C70, C80, C83).

Les photos présentées en ZN159 (Keryonvarch) ne permettent pas d'identifier clairement la destination d'origine de cette construction. Mais le PLU prenant en compte la loi ELAN, Keryonvarch est identifié au SCoT et délimité au PLU en secteur déjà urbanisé (SDU en UCc). La parcelle ZN159 étant constructible à l'endroit où se situe ce bâtiment, l'identification à cet inventaire n'est plus nécessaire (C10).

La loi autorise les changements de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial, ce n'est pas le cas des hangars agricoles couverts de tôles (Bourlut, ZS12, ZS125) (C21)

Les constructions en parpaings couvertes en tôles ou fibrociment, identifiées sur un extrait de plan cadastral joint à la demande (ZO515 et parties B et C de la ZO514) ne présentent pas un intérêt architectural et patrimonial permettant de les identifier (C30). La partie A de la ZO514, donne l'apparence extérieure d'une habitation, une visite du groupe de travail sur site s'impose pour s'en assurer avant de l'ajouter à l'inventaire (C30).

Les constructions du Couédic se situant habitat diffus et à moins de 100m du littoral (partiellement en zone à risque de submersion marine) elles doivent être reclassées en espaces remarquable. Les extensions et les changements de destination ne sont pas autorisés dans la bande littorale des 100 mètres (C70).

La construction située en ZR592 (rue de la tour Bourgerel) présente un petit bâtiment en pierre couvert en matériau ondulé. Les pignons bretons en pierre présentent un intérêt patrimonial. Il semble qu'il s'agissait d'une habitation à l'origine. Une visite du groupe de travail s'impose avant de procéder à une éventuelle identification (C80).

La localisation du bâti de la base nautique de Toulindac doit être précisée en raison de sa présence en limite des 100 mètres. Ce changement de destination en base nautique se classe dans la catégorie 4 (règlement écrit page 11) : Equipements d'intérêt collectif et services publiques, sous-destination « équipements sportifs ». Il n'a pas pour objet la création d'une nouvelle habitation mais se situe en Nds.

Le bâtiment de Kergonano en ZT9 est bien identifié à l'inventaire (bâtiment n°6) (C83).

Bilan thématique

- ➡ Les constructions bénéficiant d'un éventuel changement de destination en zone A et N font l'objet d'un inventaire basé sur des critères qualitatifs du bâti.
- ➡ Les destinations et sous destinations des constructions sont précisées au règlement écrit (p.11).
- ➡ Les habitations situées au sein des agglomérations, des villages et des SDU (loi ELAN) n'ont pas besoin de bénéficier d'un changement de destination.
- ➡ L'inventaire précise pour chaque bâti identifié, la consistance de la construction et la nature des matériaux.
- ➡ Le recensement des changements de destination devrait être annexé au règlement écrit.
- ➡ Certaines observations présentées par le public doivent être visitées par le groupe de travail : ZO514, partie A (Penmern), ZR592 (rue de la Tour Bourgerel).
- ➡ La localisation de la construction de Toulindac (base nautique) doit être précisée (hors des 100m ?).
- ➡ L'identification du bâti de la parcelle ZN159 (Keryonvarch) n'est pas utile, le secteur est en SDU (C10).
- ➡ Les hangars agricoles (Bourlut : ZS12, ZS125) (C21), les constructions en parpaings, couvertes de tôles (ZO515 et parties B et C de la ZO514) (C30) ne répondent pas aux critères permettant de les identifier.
- ➡ Le bâtiment de Kergonano est identifié à l'inventaire (C83).
- ➡ Les constructions du Couédic près de l'étang de Toulvern, devraient être en bande littoral des 100m, elles ne peuvent être identifiées en changement de destination (C70).

Thème 4.1	Règlement graphique 4.1.5 - Mesures de protection et servitudes Emplacements Réservés
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
- Assurer la continuité des cheminements doux pour favoriser le déplacement des cycles et piétons entre les différents pôles attractifs de la commune (commerces, écoles...) (Préfet). - <u>ER3</u> : Le projet de rectification du virage au droit de Le Céline et Kerfraval n'est pas inscrit dans les projets d'aménagement départementaux (CD56). - <u>ER29</u> : Le CD prend note de la création d'un chemin doux sur la RD101. Toutefois un emplacement réservé plus conséquent intégrant la sécurisation du carrefour serait plus judicieux (CD56).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Elargissements de voirie et rectifications de virages dangereux</u> (pas d'observation) <u>Aménagement de carrefours</u> (pas d'observation) <u>Aménagement d'aires naturelles de stationnement et de retournement</u> - Ne pas faciliter l'accès aux plages et aux stationnements (E44, E53) - Limiter les aires naturelles de stationnement, interdire leur imperméabilisation (E44, E53) - <u>ER 11 - Pointe de Toulvern</u> : Supprimer la placette de retournement pour empêcher la descente des véhicules et déminéraliser les places de stationnement actuelles ER25, E44, E53), déplacer cet ER au niveau des ZW3 et ZW6 (ER25). Mieux localiser l'emprise de l'ER11 (R17, C75). - <u>ER 14 - Locmiquel</u> : deux aires de stationnement sont prévues au RP (3527 m² = 350 voitures), disproportionnées, limiter à 30 voitures (zone Natura 2000) (E16) - <u>ER 20 - Toulindac</u> : ZP570, ZP615 (Ab) : Demande suppression ER 20 (C06, R04, R22, C76) <u>Création de chemins doux</u> - Ne pas élargir la largeur des voiries sans conditions (écologiques, déplacements doux) (E44, E53) - Prévoir les ER nécessaires aux voies douces (entre commerces, écoles, plages...) (E44, E53) - <u>ER 9</u> : Créer une liaison douce (ER) : Baden-Larmor-Baden (E15, E72, E73). - <u>ER 24 - Kerqué</u> : (N, Aa). Pourquoi devrions-nous de nouveau céder un terrain alors que nous avons déjà cédé une bande de 100m de l'autre côté de la route (C50) - <u>ER 29 - Keryonvarch</u> : Parcelle ZN133, Demande modification du tracé (propositions) (C13). Demande modification du tracé sur les parcelles ZN159, 110, 111 et 493 (C18), pourquoi une emprise sur les terres agricoles vers les 4 chemins, il existe le chemin du Boulrut au sud (R19) - <u>ER 31 - Route de Toulvern</u> : (ZY 387) (moulin de la jalousie), demande confirmation que l'ER 31 n'impacte pas sa parcelle bâtie (E12) – Projet de cheminement doux (R11, C59) - <u>Baden - Toulbroche</u> : Absence de liaison douce entre les deux agglos de Baden et Toulbroche (C88) - <u>Rue Mané Er Groëz</u> : Nécessité d'une liaison douce par la mise en place d'ER (E08). - <u>OPA Toulbroche (Z1199)</u> : Liaison douce sur une voie privée (lotissement) doit-on s'attendre à une expropriation (E27) <u>Création de voirie et accès nouveaux</u> (pour mémoire) <u>Adapter le niveau d'Equipements et Services</u> (pour mémoire) <u>Aménager le territoire et Valoriser le fort potentiel touristique</u> - <u>ER 33 - Locmiquel</u> : Espace public programmé au RP dont la destination n'est pas explicité (surface retirée à l'agriculture et à la biodiversité) (zone Natura 2000) (E16), Développer le tourisme vert par la création d'un parking à vélo au lieu de parking voiture (E39). Développer les déplacements doux pour accéder à la pointe de Locmiquel (E16) - <u>ER34 - Bois-Bas</u> (ZO140) suppression de l'ER, rétablissement Ac (E54, E55, E56, E65, E69)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- <u>Locmiquel</u> : Les deux aires de stationnement prévues à Locmiquel (ER 12 au Nord d'environ 1998 m² et ER 14 au sud d'environ 1529 m²) pourront accueillir au maximum 140 places de stationnement (moyenne de 25 m² par emplacement avec un ratio pour les accès). - <u>Autres observations</u> : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Il existe 35 emplacements dont les emprises sont localisées au règlement graphique. Une liste est présentée en légende avec pour référence un numéro 1 à 35. L'objet, le bénéficiaire et la superficie de chaque emplacement est indiquée. La Commune de Baden est bénéficiaire de tous les emplacements réservés :

– Elargissements de voirie et rectifications de virages dangereux :	7	2 219 m2
– Aménagement de carrefours	2	5 527 m2
– Aménagement d'aires naturelles de stationnement et de retournement	4	5 470 m2
– Création de chemins doux	13	28 855 m2
– Création de voirie et accès nouveaux	3	2 569 m2
– Emplacements destinés aux équipements publics	2	936 m2
– Emplacements destinés à aménager le territoire et valoriser le potentiel touristique	3	5 075 m2
Totaux	35	51 692 m2

NOS OBSERVATIONS

Observations générales

Les emplacements réservés permettent à la commune de devenir propriétaire d'une emprise parcellaire à l'occasion de la cession d'un bien dans la perspective d'y réaliser un projet concret (objet et superficie), dans cette attente la constructibilité de cette emprise est interdite. Les emplacements réservés peuvent rester dans cette situation durant de très nombreuses années, ce qui interroge parfois sur la véritable nécessité du projet.

L'engagement figurant au PADD de sécuriser la voirie par l'aménagement de liaisons douces en identifiant des emplacements réservés est nécessaire mais ne suffit pas pour que ceux-ci soient réalisés durant la période de validité du PLU soit dans les 10 ans.

Les aménagements des emplacements réservés doivent respecter les espaces naturels et remarquables mais ils peuvent être rendus nécessaires pour maîtriser la fréquentation de ces mêmes espaces (respect du site, sécurité) (R17, C75, E16, E15, E39, E44, E53, C50).

Les projets situés sur les 35 emplacements réservés sont repérés au règlement graphique et justifiés au rapport de présentation (partie IV p.288 à 291).

Elargissements de voirie et rectifications de virages dangereux (ER 3, 4, 5, 6, 8, 21, 30)

- L'identification des 7 emprises ne fait pas l'objet d'observation, elles permettent d'élargir certaines voies et de sécuriser les cyclistes lorsque l'identification d'une piste cyclable hors de l'emprise des voies est impossible (traversées des secteurs bâtis) (E15, E72, E73). L'emprise n°6 de Mériadec doit être précisée (localisation impossible).

Aménagement de carrefours (ER 10, 25, 28)

- Les deux emprises des ER10 et ER28 sont nécessaires mais celle du giratoire de la RD101 ne permet pas d'identifier clairement les emprises privées impactées.
- L'ER25 n'est pas justifié au RP alors qu'il est référencé en légende du règlement graphique pour 1041m2 destinés à la sécurisation de l'accès au Daniec, mais mal localisé sur le plan. Cet ER doit-il être maintenu ?

Aménagement d'aires naturelles de stationnement et de retournement (ER 11, 12, 14, 20)

La réglementation impose l'organisation de la fréquentation des espaces naturels en les préservant de toute dégradation sans en faire des sanctuaires inaccessibles (E16, E39, E44, E53). Le long de la voie qui mène à la pointe de Locmiquel l'absence d'organisation du stationnement est préjudiciable à la protection du site (E44, E53).

- ER14 : Il est situé à l'origine de la voie, il permettra de limiter la fréquentation des véhicules. Sa superficie de 1529 m2 pourra accueillir environ 60 véhicules (1529 / 25). Une place de parking occupe 12,50 m2 auxquels il faut ajouter une surface équivalente pour l'accès et la manœuvre des véhicules (E16, E39).
- ER12 : Il n'est pas à l'extrémité de la pointe de Locmiquel, il est avant le village sur un espace dégagé de toute végétation (parcelle ZX37). Sa superficie (1998 m2) a une capacité d'environ 80 véhicules (E16, E39).

- ER14 et ER12 (article R121-5 du CU) : Il n'existe aucune possibilité d'implanter ces aires naturelles hors du zonage Nds, permettant de maîtriser la fréquentation automobile. Ces aires ne seront ni cimentées, ni bitumées. L'objectif est de prévenir la dégradation des espaces remarquables par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement. La justification des choix (RP p.289) ne donne pas d'indications sur le nombre de véhicules stationnant de manière irrégulière en bordure des espaces publics, à proximité de ces deux emplacements.

En cas de superficie trop importante, l'emprise de ces deux ER devra être réduite (E16, E39).

- ER11 : Il n'est pas souhaitable que les véhicules accèdent jusqu'à la pointe de Toulvern (panneau de police précisant la difficulté des demi-tours). L'accessibilité ne doit pas être facilitée mais la commune a l'obligation de sécuriser la fréquentation de ses espaces naturels. La digue de Toulvern est empruntée par le sentier du littoral et le GR34. Elle constitue un attrait mais peut présenter un danger, l'emplacement réservé est nécessaire pour permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours (ER25). L'emprise de cette placette sur les propriétés privées doit être mieux précisée (R17, E44, E53, C75).

- ER20 : Le village de Port Blanc comprend de nombreuses places publiques de stationnement pour l'accessibilité quotidienne des touristes vers l'île aux Moines. Les parkings situés au plus près du port leurs sont destinés. Ces places complètent les places privées parfois souterraines occupées par les propriétaires et résidents de l'île. Le développement du tourisme a eu pour conséquence l'ouverture de nouveaux parkings jusqu'à la hauteur de Toulindac.

Les usagers de cette plage et les plaisanciers disposent d'un parking à proximité et d'un chemin piétonnier permettant un accès direct en partie Est. A l'extrémité Ouest de la plage existe un petit parking aux abords immédiat du projet d'aménagement de la base nautique.

L'identification d'un parking (ER 20) nous interroge.

Aucune analyse ne justifie ces 70 places supplémentaires alors que les usagers de la plage de Toulindac disposent déjà de deux parkings. Le zonage NI de la base de loisirs nautique a été supprimé et le projet revu à la baisse.

L'emplacement retenu classé en 1Ab présente une incohérence avec le PADD (Axe 2.3 p.11). Ce zonage est non seulement destiné à l'agriculture mais en raison de sa présence dans les espaces proches du rivage, seule la mise aux normes et l'évolution encadrée des exploitations agricoles existantes, ainsi que l'évolution mesurée des habitations existantes est autorisée.

L'ER20 doit être retiré : motivation insuffisante et incohérence avec le PADD (R04, R22, C06, C76).

Création de chemins doux (ER1, 2, 7, 9, 15, 18, 19, 23, 24, 27, 29, 31 et 35)

- La création de liaisons douces est une nécessité. Le RP et le PADD motivent à plusieurs reprises le recours aux ER pour atteindre cet objectif. Le règlement graphique est opposable. Pour des raisons de lisibilité, seules les emprises des emplacements réservés sont localisées. Il aurait été souhaitable de présenter sur une pièce annexée une carte du maillage existant de toutes les liaisons douces et une autre carte avec l'objectif atteint après transfert de propriété des EPR identifiés au PLU.
- ER29 : Les observations présentées concernant les liaisons inter-villages (utilisation des chemins existants) sont pertinentes. Il existe un chemin entre Keryonvarch et Kervadail qui permet depuis ce dernier de se rendre au bourg de Baden en passant par Keryonvarch. Une solution reste à trouver entre Keryonvarch et le bourg de Baden sans allongement excessif pour les piétons. Ces emprises ne doivent pas couper les parcelles agricoles. La recherche d'une solution nécessite une rencontre avec la Commune (C13, C18, R19).
- ER24 : Le tracé se situe le long d'une emprise publique existante, il ne divise pas le parcellaire agricole (C50)
- ER9, ER31 : Les demandes formulées depuis le bourg de Baden vers Larmor-Baden d'une part et vers Toulvern d'autre part, au-delà d'une demande d'inscription en emplacements réservés, sollicitent la réalisation effective des projets (E15, E72, E73, R11, C59).

Nous avons émis un avis favorable au regroupement à Mériadec (route de Toulvern) de la ZY389 avec la ZY101 en zone UCa (même unité foncière). L'emplacement réservé ER31 doit être réduit très légèrement et s'arrêter à la ZY100. A l'inverse il doit être allongé vers Baden en intégrant la section de piste cavalière du Houeren (E12).

– Autres liaisons douces

OAP de Mané Er Groëz et Pont Claou : Les liaisons douces à créer dans l'emprise de ces deux OAP devraient se rejoindre par un nouvel ER localisé dans le prolongement de celle de Mané Er Groëz, le long de la zone UL sur les parcelles ZC132, ZC720 et ZC718. La liaison douce de Pont Claou se raccorde sur un itinéraire qui n'existe pas.

OAP du Govello : Il manque une liaison douce permettant depuis la partie basse de l'OAP de rejoindre le secteur du giratoire rue du Govello / rue An Alré / Pont de Baden.

OAP de Toulbroche : Il n'existe pas d'emplacement réservé sur l'allée des Oxalis, il n'est donc pas envisagé de transfert de propriété (expropriation ou autre...) (E27)

Liaison Baden Toulbroche : Une liaison douce est prévue sur l'OAP de la zone 1AUI de Nautiparc. Depuis la route de Crafel elle rejoint à l'Est une liaison existante le long des tranches 1 et 2 de Nautiparc. Ensuite seul un aménagement de la voirie existante permettrait de sécuriser les piétons au cœur de Toulbroche. Il n'est pas nécessaire d'inscrire un emplacement réservé au PLU.

A l'autre extrémité cette liaison débouche sur une emprise publique (route de Crafel et RD101). La traversée (souterraine ?) pourrait depuis cet endroit rejoindre les espaces publics situés en rive sud de la RD101 (giratoire), les espaces publics disponibles pour rejoindre le tissu urbain de Baden ne nécessitent l'inscription de nouveaux emplacements réservés (C88).

Les autres emplacements réservés destinés aux chemins doux n'appellent pas d'observation.

Création de voirie et accès nouveaux (ER13, ER17, ER26)

- ER13 (parcelles ZR222, 223, 226, 229 et 230). Il s'agit d'une voie et d'un chemin privés, leur transfert dans le domaine public permettra la continuité en liaison douce orientée vers Lairmarh au Nord.
- ER17 (ZI120 et ZI245). Il se situe à l'intérieur de l'OAP des Chaumières, il s'agit d'une déviation. Nous observons qu'elle est en emplacement réservé alors qu'elle est prescrite dans l'OAP.
- ER26 (Le Pont Daniec) Il a pour objectif de désenclaver la parcelle ZD466 par une emprise de 522 m² sur la ZD467. Cet aménagement s'intègre dans la réorganisation des circulations au droit du giratoire projeté.

Emplacements destinés aux équipements publics (ER16, ER22)

- ER16 (ZC552). Il constitue une verrue qui gêne l'aménagement de la parcelle ZC553 limitrophe de la salle municipale « Le Seniz ». Il ne fait pas l'objet d'observation de notre part.
- ER22 (ZR352). Il est précisé qu'il est destiné à la création d'un jardin associé à la résidence pour seniors, se situe à la jonction entre la zone commerciale et la salle de tennis. Il n'appelle pas d'observation.

Emplacements destinés à aménager le territoire et valoriser le potentiel touristique (ER32, ER33, ER34)

- ER32 (ZP99, ZP356, ZP402, ZP404 : 1885 m²) Il se situe à la pointe de Porh Jakez le long du sentier du littoral (près de Port Blanc). Celui-ci destiné à un « *point de vue* » vers la mer ne fait pas l'objet d'observation.
- ER33 (ZX109 : 2991m) Il est à la pointe de Locmiquel, le long du sentier du littoral. Il regroupe au sein d'un même espace la table d'orientation et le corps de garde. Il est clairement indiqué en légende du règlement graphique et justifié dans le rapport de présentation (p. 290) (E16). Il ne s'agit pas d'un parking (E39). L'identification des ER12 et 14 faciliteront les parcours à pied jusqu'à ce point de vue vers la mer (E16, E39).
- ER34 (ZO140 : 199 m²) : Nous avons déjà évoqué l'existence d'un projet de reprise du chantier ostréicole confirmé par le CRC de Bretagne Sud et les Services de L'Etat. Ce projet doit être abandonné, il s'agit néanmoins d'une bonne idée de localiser un « *point de vue* » face la liaison maritime entre Port Blanc et l'île aux Moines. Nous suggérons de déplacer ce point de vue sur la parcelle ZO139, accessible depuis la cale de Bois Bas (E54, E55, E56, E65, E69).

Bilan thématique

- ➡ Les emplacements réservés sont repérés au règlement graphique.
- ➡ Les emplacements réservés sont justifiés (RP 288 à 291).
- ➡ La commune est bénéficiaire de tous les ER inscrits au PLU.
- ➡ L'identification des ER permet à la commune de devenir propriétaire lors de la cession des biens.
- ➡ La commune doit protéger les espaces remarquables de son territoire par une maîtrise de leur fréquentation.
- ➡ L'identification des 7 ER relatives à l'élargissement des voiries et à la rectification de virages est nécessaire.
- ➡ L'ER 28 destiné à l'aménagement du carrefour au Govihan est clairement localisé.
- ➡ Les ER12 et ER14 destinées à maîtriser la fréquentation du la pointe de Locmiquel sont utiles.
- ➡ L'ER11 est utile pour faciliter l'accès des secours auprès de la digue.
- ➡ Les emplacements réservés destinés au développement des liaisons douces sont nécessaires.
- ➡ L'ER 31 doit être réduit en façade de la parcelle ZY389 et allongé en intégrant la piste cavalière du Houeren.
- ➡ L'ER29 coupe des parcelles agricoles, son tracé doit être précisé en relation avec les propriétaires impactés.
- ➡ L'ER20 doit être retirée (aire naturelle existante et emprise sur des espaces agricoles protégés en Ab et EPR).
- ➡ L'emprise des ER12 et 14, doit être justifiée par un recensement des véhicules en stationnement le long des voies afin de ne pas accroître l'offre par des superficies excessives.
- ➡ L'ER25 (accès Daniec) doit être précisée (présente en légende du règlement graphique mais non localisée).
- ➡ L'ER10 (giratoire) est nécessaire, sa présentation graphique ne permet pas de localiser son emprise privée.
- ➡ La continuité des ER « liaisons douces » doit être présentée sur un plan annexé (PDIPR, GR, SPPL...).
- ➡ Il manque un emplacement réservé entre les liaisons douces des OAP du Mané Er Groëz et de Pont Claou.
- ➡ Il manque une liaison douce depuis l'OAP du Govello vers le Pont de Baden.
- ➡ L'ER 34 doit être retiré, il remet en cause une activité conchylicoles en cours de reprise.
- ➡ L'identification d'un emplacement réservé au PLU ne constitue pas un transfert de propriété.
- ➡ L'identification d'un emplacement réservé évite de recourir à une expropriation en cas de cession d'un bien.
- ➡ Les liaisons douce Baden / Larmor-Baden et Baden / Pointe de Toulvern se traduisent par une impatience quant à la réalisation effective de ces liaisons.
- ➡ La liaison douce Toulbroche / Baden dispose des emprises publiques nécessaires (passage dénivelé ?) autres emplacements réservés n'appellent pas d'observation.

Thème 4.1	Règlement graphique 4.1.5 - Mesures de protection et servitudes Espaces boisés classés
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
- Les EBC validés par la CDNPS doivent être strictement repris au PLU (Préfet). - Il serait préférable que les EBC situés à proximité du domaine public routier départemental, soient classés en élément du patrimoine (L151-23 du CU) afin d'offrir une souplesse de gestion lors des interventions d'urgence (CD56). - Séparer le village de Crafel du secteur de Nautiparc par un EBC (OAP) (Préfet).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- <u>Ensemble du territoire</u> : Maintenir le classement EBC du précédent PLU (E44, E53) - <u>Agglo Baden</u> : ZC13 (UB) Réduire l'EBC (projet de piscine hors zone boisée) (C66) - <u>La Croix</u> : Parcelle ZW118, demande classement d'une partie de la ZW118 en U le long de la route de Locmiquel, ce qui a pour conséquence la suppression d'un EBC (C34). - <u>Kergonano</u> : ZE7 (ZT) (Aa, EBC) Ecarter la limite de l'EBC de la façade de la maison (C83)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- Les modifications apportées font suite à l'avis de la CDNPS du 12 octobre 2018 - Autres observations : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Les espaces boisés classés ont fait l'objet d'un dossier de consultation de la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) (annexe 3 du RP). Les communes « loi Littoral » ont l'obligation d'obtenir cet accord préalablement à l'identification et la délimitation de ces espaces au PLU.

Le PLU précédent comprenait 146,80 ha d'EBC (annexe 3, p. 39). Le projet présenté supprime 7,15 ha dans le but de faciliter la gestion de certains EBC. Ceux-ci ont été préservés par un reclassement en espaces boisés protégés (loi Paysage) pour une superficie de 6,56 ha.

De nouveaux EBC ont été ajoutés pour une superficie de 4,91 ha, ce qui porte la surface proposée en commission à 144,23 ha d'EBC (146,8 – 7,15 + 4.91).

Sur la base de ce dossier un rapport réalisé par les Services de l'Etat (DDTM/SUH) a été présenté à la commission départementale de la nature et des sites le 12 octobre 2018. Le procès-verbal de cette réunion a servi de base à la délivrance d'un avis favorable de M. le Préfet en date du 26 mai 2018.

Le PV émis par la CDNPS et l'avis de M. le préfet n'étaient pas été annexés au dossier d'enquête. Nous avons pu en obtenir une copie après la clôture de l'enquête.

La CDNPS a émis un avis favorable sur l'ensemble du dossier ainsi que sur les points spécifiques suivants :

- Le déclassement par un détournement de 10 mètres de rayon des abords du dolmen de Mané Ven Guen.
- Le classement en éléments du paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme) du Bois Carado.
- Le déclassement par détournement de 10 mètres de part et d'autre du mur des Vénètes.
- Le déclassement par un détournement de 10 mètres au-delà des limites de la parcelle YA76 correspondant à l'unité foncière du bâti Dillon sachant par ailleurs que la proposition de classement en EBC sur le reste de la parcelle YA99 est maintenue y compris pour le chemin d'accès à la maison Dillon.
- Le déclassement d'EBC le long de la route de Govello et du secteur du Rohello de 10 mètres de part et d'autre de l'axe routier équivalent à une bande boisée effectivement déclassée d'environ 5 mètres de large à partir des limites de l'emprise de la voie.
- Le déclassement de la zone concernée par la création d'une aire de stationnement de 4 m x 5 m pour les véhicules sur la voie d'accès au site des 7 îles.

NOS OBSERVATIONS

Espaces boisés classés

La commune confirme dans son mémoire en réponse que les observations figurant dans le PV de la commission départementale de la nature et des sites ont bien été reportées au règlement graphique du PLU (E44, E53).

Cette réunion a eu lieu le 12 octobre 2018 alors que le projet de PLU a été arrêté le 29 avril 2019.

La majeure partie des EBC est classée en espaces remarquables (Nds) et en espaces naturels (N). Les espaces boisés maintenus en zone agricole sont de petites surfaces à l'exception d'un EBC référencé « Route de la Briqueterie – Quicoharn ».

Celui-ci est classé en zone agricole Aa mais comme sur d'autres voies situées en espace naturel et en espace agricole, il est déclassé des EBC sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des axes routiers (E44, E53).

Les raisons avancées sont d'une part de ne pas contraindre la gestion courante, de ne pas bloquer les travaux de sécurité publique et de définir un règlement qui précise les conditions d'arasement (mesures compensatoires), d'autre part pour assurer une meilleure visibilité depuis la route en permettant l'abattage d'arbres gênants pour la circulation, d'éviter la déformation des voiries du fait du système racinaire des arbres et participer à la sécurité des routes communales. Pour ces marges de 10 mètres, il est substitué au classement EBC une identification au titre des éléments du paysage (E44, E53).

Constat :

Nous avons au cours de nos déplacements constaté en plusieurs endroits que le revêtement des chaussées était fortement bosselé, ce qui au-delà de l'inconfort crée de véritables problèmes de sécurité. Sur ces espaces, les essences en place doivent être remplacées par des espèces, dont le système racinaire se développe en profondeur. Nous estimons cependant qu'il ne doit pas y avoir un déclassement systématique le long des voies, il doit être tenu compte du système racinaire des essences et de la dénivellation du sol par rapport à la voie.

Nous sommes favorables aux dispositions arrêtées à la pointe du Blaire et à la préservation du patrimoine. Nous estimons que le déclassement du Bois Carado est nécessaire.

Autres observations :

Il n'est pas nécessaire de modifier les EBC situés sur les parcelles ZC13 (C66), ZW118 (C34).

Un léger détournement de la façade de la maison en ZE7 peut être opéré, à condition qu'il soit conforme aux situations analogues de détournement (C83).

Il faudra s'assurer de la fidélité du report des observations de la CDNPS (E44, E53).

Les autres dispositions relatives aux EBC n'appellent pas d'observation de notre part.

Bilan thématique

- ➡ Les EBC validés lors de la réunion de la CDNPS du 12 octobre 2018 sont reportées.
- ➡ Les EBC situés le long des corridors écologiques sont intégrés en zone N.
- ➡ Les EBC situés hors des zones naturelles présentent des superficies peu importantes.
- ➡ Le transfert d'EBC en loi paysage sur environ 10 m. d'emprise permettra de préserver les chaussées.
- ➡ La construction située en ZE7 peut être détournée.
- ➡ Les EBC situés en ZC13 et ZW118 doivent être maintenus.
- ➡ Les autres EBC n'appellent pas d'observation.

Thème 4.1	Règlement graphique 4.1.5 - Mesures de protection et servitudes Linéaires commerciaux à conserver Marges de recul Secteurs soumis à OAP Zones humides Zones de protection au titre de l'archéologie
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
<u>Zones humides</u> - Retirer les zones humides localisées sur les lagunages de la station d'épuration afin de faciliter leur entretien (GMVA).	
<u>Patrimoine archéologique</u> - Les zones de protection doivent être reportées au règlement graphique avec identifiant et nature de la protection. (carte et tableau annexés) (Etat).Inscrire les secteurs archéologiques au règlement graphique (PNR)	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Linéaire commerciaux à conserver</u> - La Commune cède ses bâtiments (ZA de Toul-Er-Broch) pour le déplacement d'un commerce du centre-bourg, contradiction avec la volonté de dynamiser ce centre (C34). - Essaimage des constructions qui ne prend pas en compte le maintien des commerces en centre bourg (C88)	
<u>Zones Humides</u> - <u>OAP de Toulbroche</u> : Non au projet, présence d'une zone humide (E20). - <u>Lotissement Charcot</u> : La parcelle ZE503 (UB) doit être en N, présence d'une ZH (C24, R15) - <u>La Lande Trévras</u> : ZS80 (UCc, Aa) demande suppression de la ZH et classement en UCc pour construire deux habitations (C31). - <u>Kerqué</u> : ZK6, 8, ZL1, 2, 187, 189... (Aa, N). Le classement d'une partie des terres en ZH et en N est abusif (C50)	
<u>Patrimoine archéologique</u> - <u>Kerqué</u> : ZK6, 8, ZL1, 2, 187, 189... (Aa, N). Pour quelle raison le classement en zone archéologique passe de 800 m2 à plus de 30 hectares (C50)	

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Linéaires commerciaux à conserver</u> - Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	
<u>Zones humides</u> - Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	
<u>Patrimoine archéologique</u> - <u>Kerqué</u> : Le classement « archéologique » n'a pas été modifié. Ce sont les zones humides qui ont évolué suite à l'inventaire ZH de 2012.	

SYNTHESE DU PROJET

Linéaire commerciaux à conserver

L'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme précise : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

La préservation des commerces de proximité présents en rez-de-chaussée des bâtiments situés dans le bourg se fait en interdisant les changements de destination des RDC au sein du bourg.

Cette indication est reportée sur le règlement graphique par des linéaires commerciaux à conserver. Ils sont localisés dans le centre-bourg historique de Baden, sur plusieurs façades de bâtiments situés autour de la place du Marhallé et dans la rue Joseph Le Brix (à proximité de l'église).

Marges de recul le long des routes départementales

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un retrait minimal par rapport à l'axe des 2 routes départementales traversant la commune (RD 316 et RD101) : 35 mètres en zone agricole et naturelle, 20 mètres en zone urbanisée ou à urbaniser (nuisances sonores liées à la circulation, sécurisation et visibilité dans les

carrefours). Les secteurs de Kerhervé et Le Céline/La Croix bénéficient d'une marge de recul réduite à 20 et 10 mètres (évolution des constructions existantes).

Cours d'eau et zones humides

La commune possède cinq principaux cours d'eau : Le Rohu, le ruisseau alimentant l'étang de Toulvern, le ruisseau de Brangon, le ruisseau de Kernormand et le ruisseau du pont Lohac. Au total, 38.8 km de linéaires de cours d'eau sont recensés sur la commune. Les principaux sont repérés au règlement graphique. Leur protection est assurée par des prescriptions au règlement écrit

Zones humides : Les zones humides littorales, vasières, prés-salés situés sur le domaine public maritime (DPM) ne sont pas comptabilisées dans l'inventaire communal.

La réglementation a évolué depuis le PLU de 2008 sur les critères permettant de caractériser un sol de zone humide. Un nouveau recensement a permis d'identifier 368,27 ha de zones humides en 2012 sous le pilotage du syndicat mixte du Lock et du Sal. Des inventaires complémentaires ont été réalisés en 2017

La commune a l'obligation de reporter des ZH dans son règlement graphique et de lui adjoindre des prescriptions au règlement écrit. Une trame les localise sur le plan de zonage principalement en zones naturelles et agricoles (N, Nds, Ndsg, Nlg, Aa et Ab).

Zones de protection au titre de l'archéologie préventive

Les zones de présomption de prescription archéologique (code l'architecture et du patrimoine) sont reportées à titre informatif sur le règlement graphique. La DRAC fournit un inventaire que la commune a l'obligation de reporter en l'état. Des prescriptions accompagnent cette identification au règlement écrit.

NOS OBSERVATIONS

Linéaires commerciaux à conserver

Le repérage des linéaires commerciaux est une nécessité pour permettre le retour d'activités commerciales et artisanales dans le bourg lorsque ceux-ci sont occupés par des logements.

Ce repérage graphique est accompagné de mesures réglementaires interdisant le transfert des commerces de petite superficie hors de la centralité du bourg.

Le transfert d'un commerce de restauration en zone d'activité vers Toulbroche est regrettable mais le site actuel ne permet pas d'accueillir cette surface de restauration. Il est important que cet ancien linéaire commercial soit préservé en centre bourg (C34). Le règlement des zones d'activités (Uia et 1AUi) doit interdire l'accueil d'activités commerciales de proximité (C88).

L'OAP « Rue Lann Vihan » pourra accueillir quelques cases commerciales.

La représentation graphique du linéaire commercial à conserver doit être rendue plus lisible.

Marges de recul

Aucune route nationale ne traverse la commune. Les marges de recul par rapport à l'axe, concernant les RD 101 316 et 316A, sont reportées à 35 m en zone A et N et 20 mètres en zone U ou AU. Ces marges sont réduites le long de la RD 101 en zone Ab à Kerhervé (20 m de l'axe) et de la RD 316 en zone A au Céline (10 m de l'axe) pour tenir compte des constructions existantes. Nous n'y voyons pas d'inconvénient

La marge de recul le long de la RD 316A en direction de Port Blanc doit être compétée.

La marge de recul le long de la RD101 est à rectifier en limite nord de l'agglomération de Baden (de la rue An Alré à la rue des frères le Guénédal). Elle est maintenue à 35 m de l'axe en UB alors qu'elle devrait être à 20 m de l'axe comme à Toulbroche (également en UB).

Secteurs soumis à OAP : Cf. thème OAP

Zones humides

Les zones humides sont identifiées selon des critères réglementaires par des bureaux d'étude spécialisés. La réglementation ayant évolué, il était nécessaire de procéder à un nouvel inventaire. Les prescriptions réglementaires accompagnant ces identifications doivent permettre de respecter les objectifs et orientations fixés par le SDAGE et le SAGE afin de parvenir à un bon état écologique des eaux.

Le caractère humide d'un sol peut être remis en cause par l'apport d'une étude contradictoire justifiant l'absence de zone humide auprès de l'organisme en charge de l'inventaire.

Il est logique que les lagunages de la station d'épuration soient retirés du repérage.

Le périmètre de zones humides situées sur les parcelles ZS80 (La Lande Trévrass) (C31), ZK ZK6, 8, ZL1, ZL2, ZL187 et ZL189 (Kerqué) (C50) doivent être conservés.

OAP de Toulbroche : L'aménagement de la zone de gestion des eaux pluviales prévu au Sud-est du secteur ne doit pas impacter le périmètre de la zone humide (OAP p.25) (E20).

La ZH du lotissement Charcot est repérée, sa protection doit être renforcée par un classement des parcelles ZE489, ZE490 et ZE503 en N. (C24, R15)

Zones de protection au titre de l'archéologie

Les zones de protection au titre de l'archéologie sont présentées sur un inventaire fourni par la DRAC (annexé au dossier d'enquête). Il est nécessaire que ces zones soient reportées dans la partie réglementaire du PLU par un repérage au règlement graphique.

Ces zones disposent de prescriptions au règlement écrit en cas de remise en cause du sol.

L'inventaire présenté n'appelle pas d'observation.

Bilan thématique

- ➡ Les linéaires commerciaux à préserver du Bourg de Baden, sont repérés au règlement graphique.
- ➡ L'OAP « Rue Lann Vihan » peut accueillir des commerces et services de proximité en centre bourg.
- ➡ Les marges de recul le long des routes départementales sont reportées le long des RD101, 316 et 316A.
- ➡ La réduction de la marge de recul (Célino/La Croix, Kerhervé) est logique le long des habitations existantes.
- ➡ Les zones humides repérées au règlement graphique et dans les OAP sont préservées.
- ➡ Les zones de protection au titre de l'archéologie préventive doivent être reportées au règlement graphique.
- ➡ La marge de recul le long de la RD316A doit être complétée.
- ➡ La marge de recul le long de la RD101, au nord de l'agglomération de Baden (UB) doit être à 20 m de l'axe (au lieu de 35 m).
- ➡ Les parcelles ZE489, ZE490 et ZE 503 doivent être classées en N pour mieux préserver la zone humide.
- ➡ Le périmètre de la zone humide de la Lande Trévrass ne doit pas être modifié.
- ➡ Il est nécessaire que les lagunes des stations d'épuration soient retirées des ZH (maintenance nécessaire).
- ➡ Les autres observations présentées au titre de ces sous-thèmes ne doivent pas être prises en compte (E20, C31, C50).

Thème 4.1	Règlement graphique 4.1.6 - Eléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du CU (loi paysage)
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Arbres isolés à préserver</u>	
– <u>Crafel</u> : ZD40, 42, 50 (Aa) : Arbres isolés à protéger (R16)	
<u>Boisements à préserver</u>	
– <u>Mané-Ormand</u> : ZC249 (Aa) s'interrogent sur l'existence d'une protection en espace boisé alors qu'il n'existe aucun boisement (C27)	
<u>Haies et alignements d'arbres à préserver</u>	
– <u>Ensemble du territoire</u> : Classer l'intégralité du réseau de haies de la commune (E44, E53). Améliorer l'entrée du bourg le long de la RD101 par un traitement paysager (C87).	
– <u>Port Blanc</u> : Parcelle ZP275 (ZP575 ?) (UE). Demande que les deux haies (chênes) soient classées « haies et arbres à préserver » comme au PLU actuel (C14, E13, C41, R22, C76).	
– <u>Rue Mané Er Groëz</u> : Identifier les haies et fossés comme étant à conserver (E08).	
– <u>Pointe de Locmiquel</u> : Protéger les haies situées à la pointe de Locmiquel (E16)	
– <u>Rue du Houeren</u> : Classer l'ensemble des haies, conserver la largeur du corridor écologique existant, créer des noues (E25)	
– <u>Secteur rue du Gréo</u> : ZE386 252 253 254 373 374 219 (UAa). La préservation du boisement et des arbres n'est nullement garantie : « à conserver dans la mesure du possible » (E37).	
– <u>Kernormand</u> : ZI330 (Aa) : Retirer du repérage la haie de peupliers (R19)	
– <u>Parc Porho</u> : ZH36 (Aa) : Retirer du repérage la haie de peuplier italien (E67)	
<u>Petit patrimoine à préserver</u>	
– <u>Mériadec</u> : Rue du Lenn (prés carrefour rue du Houeren). Le puits se trouve sur une parcelle alors qu'il est au bord de la route (plan 4.1b) (R01)	
– <u>Port Blanc</u> : Parcelle ZP275 (ZP575 ?) (UE). Les murets en pierre existants doivent être préservés comme précédemment (C14, E13, C41, R22, C76)	
– <u>Rue du Gréo</u> : OAP. La préservation des murets en pierre (patrimoine vernaculaire) n'est pas assurée, seuls situés au nord et au sud-est du secteur seront préservés (E37)	
– <u>Secteur Carado</u> : AB371 372 373 377 : fontaine à préserver (qualité de l'eau) (E38, C84),	
– <u>Cardelan</u> : ZR475 : Zone N : Préserver les murs de clôture en pierre (ancien château) (C39)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Arbres isolés à préserver</u>	
– Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	
<u>Boisements à préserver</u>	
– <u>ZR429</u> (au lieu de 249) Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	
<u>Arbres isolés à préserver</u>	
– Autres observations : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	
<u>Haies et alignements d'arbres à préserver</u>	
– <u>Port Blanc</u> : Erreur matérielle qui pourra être corrigée	
– Autres observations : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	
<u>Petit patrimoine à préserver</u>	
– <u>Cardelan</u> : ZR475 : Voir observation déjà émise	
– Autres observations : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Éléments de paysage et de patrimoine à protéger

Le PLU prescrit au règlement écrit les mesures de nature à préserver et restaurer les éléments du paysage et du patrimoine qu'il a identifiés au règlement graphique.

L'identification concerne à la fois le patrimoine bâti et le patrimoine naturel (éléments de paysage). A partir d'un travail d'inventaire réalisé par le Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal (SMLS), la commune de Baden, a défini pour chaque typologie d'éléments remarquables, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Cette protection et ces prescriptions se justifient au regard de l'objectif 1 énoncé dans l'axe 3 du PADD : « Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine naturel et bâti ».

Sont identifiés :

Les éléments remarquables du paysage (arbres isolés, boisements, haies et alignements d'arbres à préserver soit : 35,6 ha d'ensembles boisés, 12 arbres remarquables ainsi que l'intégralité des linéaires de haies comme éléments de paysage à protéger.

Les éléments de petit patrimoine bâti à préserver soit : 64 éléments de petit patrimoine et de patrimoine à protéger repéré par l'association du Panier Badennois (2 murs, 7 croix, 8 fontaines, 2 fours à pain, 2 lavoirs, 3 mégalithes, 4 ossuaires, 4 dolmens, 24 puits, 1 rucher, 3 sculptures, 6 vestiges). La liste complète des éléments de patrimoine bâti figure en annexe 4 du rapport de présentation.

NOS OBSERVATIONS

Arbres isolés, haies et boisements

Les arbres remarquables isolés sont peu nombreux, mais il en existe dans tous les massifs boisés de la Commune (EBC et loi paysage). Le linéaire de haies bocagères est très complet (E44, E53).

La pointe de Locmiquel est protégée de trois façons (EBC, arbres et haies, espaces remarquables) (E16)

Les mesures de protection ne concernent pas les projets d'aménagement qui peuvent être en étude (C87, E08)

Certaines haies comprennent des essences qui ne sont pas couramment rencontrées dans le bocage de la région ou ne présentent pas un intérêt sur la durée. La commune a la possibilité de les classer si elle considère que la haie assure une continuité du bocage après un éventuel remplacement des végétaux inadaptés.

La haie située sur la parcelle ZI330 (R19) présente l'intérêt d'être en limite parcellaire au milieu d'une haie ancienne, les peupliers peuvent être remplacés avec l'accord de la commune afin de préserver la continuité de la haie (E37). La haie de peupliers située entre les parcelles ZH31 et ZH36 ne présente pas d'intérêt (E67).

Il en est de même pour l'espace boisé de Mané Ormand (ZO249), la commune souhaite qu'il soit préservé, non pas en raison de la nature des végétaux mais de l'intérêt que présente un boisement à cet endroit (C27).

Il est nécessaire d'ajouter une protection des arbres (et le muret en pierre) situés à l'extrémité Est de Port Blanc (C14, E13, C41, R22, C76). Nous prenons note de la réponse apportée par M. le Maire.

Les haies de la zone 1AUA de la rue du Houeren sont protégées au règlement graphique mais pas reportées dans l'OAP alors qu'elles sont à l'intérieur du périmètre (incohérence). Sur l'autre rive de la rue il existe un EBC (E25)

Les arbres de l'OAP rue du Gréo ne sont pas identifiés au règlement graphique mais ils le sont dans l'OAP. La mention « dans la mesure du possible » est trop souple, mais notre proposition de modification de l'OAP remédie à cette difficulté (E37).

Petit patrimoine à préserver

L'inventaire doit être annexé au règlement écrit (il comprend des éléments opposables). Le pastillage ne permet pas de localiser efficacement le patrimoine, il faudrait une numérotation (E01).

Rue du Lenn : Il existe un puits situé à proximité du carrefour de la rue du Houeren au 34 rue du Lenn (visite sur site) mais il n'est pas localisé au règlement graphique. Il ne figure pas l'inventaire (annexe 4 du rapport de présentation) (E01).

Nous n'émettons pas d'avis concernant la fontaine de l'OAP secteur Carado, elle ne répond peut-être pas aux critères retenus lors de l'établissement de l'inventaire (E38, C84).

Murs en pierre :

Les murs en pierre ne sont pas protégés par une identification au règlement graphique à l'exception de 2 murs (petit patrimoine). Certains le sont au règlement écrit lorsqu'ils se situent en zones UA, UB et UC, et par une possibilité de maintien et d'entretien en zones A et N. Cette dernière mesure ne garantit pas en zone agricole et naturelle, la préservation des murs. Celle-ci est une nécessité pour répondre aux engagements de la commune dans son PADD, visant à préserver l'identité badennoise (R22, E13, E37, C14, C39, C41, C76).

La réponse apportée par M. le Maire concernant le mur en pierre du Manoir de Cardelan doit s'appliquer à tout le patrimoine ayant les mêmes caractéristiques sur l'ensemble du territoire (C39).

Le muret en pierre situé en zone UE, à l'extrémité Est des parkings de Port Blanc (ZP575) n'est pas repéré au règlement graphique et n'est pas protégé à l'article UE-6 du règlement écrit. Il devrait être protégé avec la haie d'arbres qui le longe (C14, E13, C41, R22, C76).

Le mur en pierre de l'OAP de la rue des Frères Le Guénédal n'est pas identifié mais est protégé en UB, au règlement écrit (E37).

Patrimoine bâti d'intérêt local :

Seules sont repérées au règlement graphique, les constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination. Aucun patrimoine bâti (châteaux, manoir, maisons de caractères, bâti ancien en pierre, longères) n'est recensé mais leur bâti d'origine dispose d'une protection au règlement écrit en zone UA, UB, UC, A et N.

Bilan thématique

- ➡ Les arbres remarquables isolés, haies et boisements à protéger au titre de la loi paysage sont localisés.
- ➡ L'environnement paysager de la pointe de Locmiquel est protégé (EBC, haies et espace remarquable).
- ➡ La maîtrise des déplacements et du stationnement permet de protéger les espaces boisés et les haies.
- ➡ Les haies identifiées (loi Paysage) peuvent être maintenues avec remplacement par des essences locales (après accord de la commune)
- ➡ La haie de peupliers située en limite ZH31/ZH36 fait doublon, elle ne présente aucun intérêt.
- ➡ La haie constituée d'arbres anciens à l'extrémité Est du parking de Port Blanc (ZP575) doit être protégée.
- ➡ Les arbres de l'OAP rue du Gréo doivent être protégés.
- ➡ Les murs en pierre à préserver ne sont pas identifiés (exemple manoir de Cardelan) à l'exception de deux petits tronçons.
- ➡ Le patrimoine bâti (églises, chapelles, châteaux, manoirs, longères, demeures de caractère, bâti ancien) n'est pas repéré à l'exception des constructions pouvant changer de destination.
- ➡ Le puits situé rue du Lenn, à proximité du carrefour avec la rue du Houeren n'est pas ou est mal localisé.
- ➡ Les haies situées en périphérie de la parcelle ZY90 (Le Houeren) sont protégées au règlement graphique.
- ➡ Le boisement de la parcelle ZO429 (Bois Ormand) au titre de la loi paysage doit être maintenu.
- ➡ La haie située sur la parcelle ZI330 doit être maintenue (continuité d'une haie ancienne).
- ➡ L'aménagement de l'entrée de l'agglomération est une phase opérationnelle qui ne relève pas du PLU.
- ➡ La commune devrait engager la mise en œuvre d'un inventaire de son patrimoine bâti.

Thème 4.1	Règlement graphique 4.1.7 - Cadastre (limites communales, parcellaires, bâtiments en dur, constructions légères, hydrographie) 4.1.8 - Risques naturels et technologiques
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
<u>Risques</u> - Mentionner au document graphique les sites abandonnés de la base BASIAS et prévoir un contrôle de la qualité des sols en cas d'opération d'aménagement (Préfet).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC : Sans objet	

SYNTHESE DU PROJET

Cadastre (Limites communales, parcellaires, bâtiments en dur, constructions légères, hydrographie)

Le règlement graphique a pour base les documents graphiques cadastraux en vigueur au moment des études et les éléments fournis par les services de l'Etat dans son « porter à connaissance ».

Il est précisé qu'une mise à jour du fond de plan cadastral sera nécessaire avant approbation du PLU.

Risques

Les risques naturels majeurs

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs du Morbihan, la commune de Baden est soumise aux risques naturels suivants :

- Séisme
- Inondation par submersion marine
- Erosion/accrétion du trait de côte
- Retrait-gonflement des argiles
- Tempêtes

Risques de séisme

La commune de Baden est située en zone de sismicité 2 comme l'ensemble du département du Morbihan. L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal (Eurocode 8).

Risques d'inondation par submersion marine

Les risques de submersion marine ont fait l'objet d'un schéma de prévention des risques en 2010 à l'échelle du Morbihan. Les zones d'aléa ont été cartographiées. Sur la commune de Baden, les risques de submersions marines concernent :

- Les abords de la rivière d'Auray,
- Les parties aval des bassins versants du Rohu, de Toulvern, du Brangon et de Lohac,
- En se référant au cadastre, 60 constructions sont recensées au moins partiellement en zone d'aléa submersion marine.

Le plan de prévention des risques par submersion marine (PPRSM) délimite les zones exposées. Il est inclus dans le règlement graphique du PLU, et répond à trois objectifs principaux :

- délimiter les zones exposées aux risques et, en fonction de la nature et de l'intensité du risque encouru, limiter ou interdire toute construction.
- délimiter les zones non directement exposées aux risques mais où certains aménagements pourraient provoquer une aggravation des risques ou une apparition de nouveaux risques.
- définir les mesures de prévention, de protection ou de sauvegarde qui doivent être mises en œuvre dans les zones directement ou indirectement exposées.

Risques de remontées de nappe

La commune est sensible aux remontées de nappe. Les zones les plus sensibles sont situées au centre de la commune.

Risques d'évolution du trait de côte

Bien que la commune de Baden soit identifiée comme sensible à ce risque par le DDRM de 2011, aucun site n'est recensé sur le territoire communal.

Risques retrait-gonflement des argiles

La commune est peu sensible au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Seul le secteur aval du ruisseau de Brangon est concerné par un aléa moyen.

Risque tempête

La commune de Baden est concernée par les risques de tempête qui touchent l'ensemble du département.

Risques technologiques majeurs

La commune de Baden n'est concernée par aucun risque technologique majeur.

NOS OBSERVATIONS

Eléments cadastraux : Le plan cadastral doit faire l'objet d'une vérification générale, certaines constructions anciennes n'y figurent pas, elles semblent parfois cachées par les aplats de couleur. Plusieurs constructions sont absentes sur le secteur de Lanester (cf. règlement écrit de la zone N : submersions marines).

Les dispositions concernant les risques de séisme, d'érosion et d'accrétion de côte et de tempête n'appellent pas d'observation de notre part.

Risque de submersion marine : Les zones concernées sont identifiées par une localisation et précisée par une cartographie détaillée en annexe au dossier d'enquête (pièce 5.8). Celle-ci comprend également la circulaire Xynthia du 28 février 2010 et ses quatre annexes. Nous reviendrons au thème « règlement écrit » sur les prescriptions liées à ce zonage à risque.

Risque de retrait et gonflement d'argile : La zone classée en N, est impactée par une zone humide de grande étendue. Il existe quelques constructions (ZV46, ZV47, ZV99) pour lesquelles il est nécessaire de s'assurer que des dispositions ne doivent pas être prévues en cas d'extension.

Risque technologique La base de données BASIAS fait référence à trois sites en activité qui font l'objet de contrôles :

- Station-service du supermarché, rue des frères le Guénédal
- Dépôt d'ordures ménagères (SIVOM) (ZZ40)
- Garage Bouleis (Tréver) (en cours d'exploitation),

Et deux anciens sites :

- Menuiserie LE GOUGUEC Jean Yves (vernis par pulvérisation) : Mané Ormand
- Décharge sauvage d'ordures ménagère (Guillemot frères) (cessation en 1979)

Observations : Il est nécessaire d'apporter des précisions concernant le dépôt d'ordures ménagères indiqué en ZZ40 (serait toujours en activité) et de s'assurer après localisation que des mesures de dépollution ne doivent pas être prescrites sur les deux anciens sites (thème règlement écrit).

Les autres zones à risque n'appellent pas d'observation.

Bilan thématique

- ➡ Les zones à risque de submersion marine sont repérées au règlement graphique.
- ➡ L'annexe 5.8, présente des informations très utiles sur les zones à risque de submersion marine.
- ➡ Les risques de retrait et gonflement d'argile sont identifiés.
- ➡ Les risques de séisme, d'érosion, d'accrétion de côte et de tempête sont rappelés.
- ➡ La lecture du règlement graphique pose des difficultés lorsqu'il y a superposition des zones à risque de submersion marine avec les espaces remarquables et/ou les zones humides.
- ➡ Les zones à risque technologiques (base de données BASIAS) sont présentées au rapport de présentation. Elles doivent être localisées au règlement graphique.
- ➡ Le fond de plan cadastral ayant servi au règlement graphique n'est pas à jour. Les aplats de couleur fond parfois disparaître les constructions. Nous avons pris note qu'une mise à jour aura lieu.

Thème 4.1 Règlement graphique 4.1.9 - Servitudes d'utilité publique
RAPPEL DES OBSERVATIONS
AVIS PPA ET PPC
<u>Servitudes</u> - <u>Servitude I4</u> : L'adresse ENEDIS est erronée (Préfet) - <u>Servitude EL9</u> : La servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL) a pour références législatives et réglementaires : art. L121-31 à 37 et R121-9 à 32 du CU (Préfet).
OBSERVATIONS DU PUBLIC
<u>Servitude EL9 (SPPL)</u> - <u>Observation générale</u> : Le tracé de la servitude de passage des piétons le long du littoral doit être celui de la servitude de droit (les modifications et suspensions sont temporaires) (E70, C86) - <u>Port-Blanc</u> : En direction de la baie de Kerdelan et de Penmern, la SPPL est décalée alors que le tracé n'a pas été modifié (E70, C86). - <u>Chantiers ostréicoles</u> : S'interroger sur la cohérence entre la suspension de la servitude de passage et la nature des activités ostréicoles et portuaires. Le randonneur ne pose pas plus de problèmes sanitaires que les clients attablés à proximité des bassins de production (E22). Rétablir la servitude de passage dès la fermeture d'un chantier (E22).
REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
<u>Servitudes EL9 (SPPL)</u> - Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019

SYNTHESE DU PROJET

L'annexe 5.1 du dossier d'enquête comprend un tableau des servitudes d'utilité publique et une cartographie permettant de les localiser :

Référence	Type	Localisation
AC1	Servitude de protection des monuments historiques classée ou inscrits	1. Dolmen de Mané-Ven-Guen inscrit MH le 10/04/1980 2. Retranchement (fossés/talus) dit Mur des Vénètes inscrit MH e 1/10/1970
AC2	Servitude relative aux sites inscrits et classés	Site Naturel du Golfe du Morbihan site inscrit le 15/04/1965
AS2	Servitude de protection des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers	Concerne tout le territoire communal
EL9	Servitude de passage des piétons sur le littoral	Sentier littoral approuvé le 07/05/2004
I4	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	Réseau de distribution
PT1	Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques	Station de Baden décret du 29/01/1993
PT2	Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles	Station de Baden couloir de 2000m vers Auray décret du 04/02/1993 Tronçon Monterblanc / Quiberon décret du 13/10/1980
7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Concerne tout le territoire communal

A l'exception de la servitude 7 relative aux zones aéroportuaire, toutes les autres servitudes comprennent une notice technique qui permet de préciser l'objet de la servitude, ses références législatives et réglementaires, les bénéficiaires et gestionnaires de la servitude, les procédures d'instauration, de modification et de suppression, et la logique d'établissement.

NOS OBSERVATIONS

AC1 : Les deux monuments historiques « Dolmen de Mané Ven Guen » et « Mur des Vénètes » situés respectivement sur la pointe Toulvern et sur la pointe du Blaire figurent au tableau des servitudes et bénéficient d'un périmètre de protection de 500m sur le plan au format A3 de l'annexe 5.1 (article R123.1 du CU), ces monuments ne sont pas localisés et leur périmètre de protection n'est pas reporté au règlement graphique.

AC2 : Le site naturel du golfe du Morbihan est inscrit au tableau des servitudes et reporté sur le plan (annexe 5.1). Il couvre une grande partie du territoire. A l'exception des espaces urbanisés, il est couvert en grande partie par un classement au sein d'un zonage N (ou Nds) et dans une moindre mesure par des espaces agricoles.

Nous nous interrogeons sur la possibilité offerte de classer une partie de ce site en espace agricole (entre le Bélano, Le Guern et Mané Guernehué d'une part et à l'Est de Tréver d'autre part).

AS2 : Cette servitude est importante, elle s'étend sur tout le territoire communal, elle figure au tableau des servitudes. L'absence de report des zones mouillage et des tables ostréicoles ne permet pas de savoir si ces dernières sont bien identifiées. Des consignes spécifiques doivent être respectées par les plaisanciers et les ostréiculteurs, il en est de même pour les services ayant en charge la surveillance et la préservation de l'eau de mer.

EL9 : Cette servitude de passage des piétons sur le littoral figure au tableau des servitudes (annexe 5.1), elle est représentée sur le plan au format A3 selon quatre catégories

- Servitude de droit
- Suspension de servitude
- Continuité de servitude sur le domaine public
- Servitude modifiée

La servitude longitudinale et les servitudes transversales sont bien identifiées.

Aucun document graphique (sur le modèle de plan des ER de l'annexe 5.6) ne permet pas d'avoir une vue d'ensemble de la SPPL avec les autres liaisons douces.

I4 : Cette servitude est listée et repérée graphiquement, celle-ci n'appelle aucune observation

PT1 et PT2 : Cette servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques concerne la station de Baden (Orange), elle se présente sous la forme de deux périmètres circulaires autour dont l'axe est l'église de Baden et d'une liaison Auray Baden. Une autre servitude PT2 concerne plus au sud le tracé Monterblanc Quiberon. Le report de ces servitudes n'appelle pas d'observation.

Z : Celle-ci portée au tableau concerne l'ensemble du territoire. Elle crée une zone de dégagement aux abords des aéroports. Nous n'avons pas d'observation sur ce report

Observation générale : Lorsque que ces servitudes ne concernent pas la totalité du territoire, il aurait été intéressant qu'elles soient reportées sur les plans « b » du règlement graphique (Prescriptions et Informations).

Bilan thématique

- ➡ Le dossier d'enquête comprend une annexe « Servitudes », elle les détaille et les justifie au moyen de notices.
- ➡ La servitude relative au site naturel inscrit du golfe du Morbihan est comprise dans les espaces remarquables.
- ➡ La servitude de protection des établissements aquacoles et des gisements coquilliers concerne tout le territoire communal.
- ➡ La servitude liée aux lignes électriques concerne tout le réseau, elle ne peut être localisée.
- ➡ La servitude de protection du centre de réception radioélectrique (Poste de Baden) et la servitude protection des émissions et réceptions contre les obstacles sont cartographiées dans l'annexe « Servitudes », leur report au règlement graphique n'est pas nécessaire ?
- ➡ La servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concerne tout le territoire communal.
- ➡ La servitude de passage des piétons sur le littoral (SPPL) n'est pas repérée au règlement graphique.
- ➡ En annexe « Servitudes » les différents tronçons de la SPPL sont différenciés sur un plan au format A3 : continuité du sentier sur le domaine public, suspension de servitude, servitude de droit, servitude modifiée mais ce document ce document n'est pas lisible.
- ➡ Le règlement graphique ne localise pas les deux monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques et ne présente pas le périmètre de protection de 500 mètres. Ils le sont dans l'annexe servitude

Thème 4.2 Règlement écrit
4.2.1a - Dispositions générales
RAPPEL DES OBSERVATIONS**AVIS PPA ET PPC**

- Mettre une « * » derrière les mots qui font l'objet d'une définition aux dispositions générales (GMVA)
- Certaines définitions sont incomplètes : Retrait des attiques – Egout de toit, sommet de façade - Extension verticale ou horizontale - Définir les lucarnes, la hauteur maximale des constructions par rapport à un point de référence (GMVA).
- Le guide de protection du bocage en étant annexé au règlement peut poser des soucis d'application (L'annexer aux OAP ou au rapport de présentation) (GMVA).
- L'article 17 des dispositions générales liste les catégories de haies répertoriées (haies situées en trame bleu, en trame verte, anti érosives, favorables à la biodiversité). Ajouter la cartographie permettant de localiser ces différentes catégories de haies. Autour des arbres remarquables la notion de mise en défens de 5 m doit être précisée (PNR).

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Dispositions générales : Préciser les « Changements de destination des bâtiments à caractère patrimonial » (E72, E73)
- Hauteur de la végétation : ZP214, ZP219 : Port-Blanc (Mané Moustran), Demande que la limitation de la hauteur de la végétation (cône de vue) soit inscrite au PLU (règlement du lotissement) (C60)
- Zone UE : Port Blanc : ZP275 (ZP575 ?). Les murets en pierre existants doivent être préservés C14, E13, C41, R22, C76)
- Zone UAa : (OAP rue du Gréo) La préservation des murets en pierre (patrimoine vernaculaire) n'est pas assurée, seuls « les murets en pierre au nord et au sud-est sont préservés (E37)
- Zone UAa : (OAP rue Lann Vihan) : Les murs en pierre ne sont pas préservés, incohérence avec le règlement (E33, E34)

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE**AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Dispositions générales : Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019

SYNTHESE DU PROJETDispositions générales

- Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (Ensemble du territoire communal)
- Article 2 : Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols (Règles du PLU qui se substituent au CU, textes qui demeurent applicables)
- Article 3 : Division du territoire en zones et organisation du règlement écrit (zones U, AU, A et N)
- Article 4 : Adaptations mineures (configuration des parcelles, bâti environnant, amélioration et conformité)
- Article 5 : Dérogations (bâtiments détruits, accessibilité, isolation, protection solaire, intégration architecturale)
- Article 6 : Prescriptions se superposant aux zones du PLU (EBC, ER, éléments du paysage, zones humides)
- Article 7 : Ouvrages spécifiques (ouvrages techniques, clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes)
- Article 8 : Autres législations (sites archéologiques, permis de démolir, droit de préemption urbain, lotissements)
- Article 9 : Dispositions spécifiques (loi littoral)
- Article 10 : Clôtures (soumises à déclaration préalable)
- Article 11 : Reconstruction d'un bâtiment (reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans lorsqu'il a été régulièrement édifié)
- Article 12 : Submersion marine (schéma sur la délimitation des zones à risque (+20 et +60 cm)
- Article 13 : Implantation des constructions en limite séparative (cas des angles fermés)
- Article 14 : Définitions (Acrotère, annexe, attique, bâtiment, comble, construction, construction existante, destinations et sous-destinations, égout du toit, emprise au sol, extension, façade, gabarit, hauteur maximale, limites séparatives, local accessoire, opération d'aménagement d'ensemble, surface de plancher, voies et emprises publiques).
- Article 15 : Règles relatives aux places de stationnement (nombres et dimensions, places pour handicapés)
- Article 16 : Dispositions applicables aux zones humides (aménagements interdits et autorisés)
- Article 17 : Dispositions applicables aux éléments du paysage et de patrimoine à protéger : prescriptions de nature à assurer leur préservation (bocage, boisements, arbres remarquables isolés, alignements d'arbres remarquables, arbres remarquables groupés, murs en pierre, patrimoine civil, patrimoine religieux).

NOS OBSERVATIONS

Nous avons pris note des avis émis par les PPA et PPC, celles-ci n'appellent pas d'observation de notre part.

Dispositions générales : La définition des destinations et sous-destination est précisée à l'article 14 (E72, E73). Les règles d'urbanisme des lotissements sont limitées à 10 ans, puis remplacées par le PLU ((C60)

Articles 1 et 2 : les règles de lotissement ne sont plus applicables au bout de 10 ans (C60) pas d'observation.

Article 3 : l'utilisation des lettres I et L selon les sous-zonages est confuse selon la police utilisée.

Article 4, 5 : pas d'observation.

Article 6 : Les zones à risque de submersion marine se superposent aux zones du PLU, elles doivent être ajoutées.

Article 7, 8, 9 et 10 : pas d'observations.

Article 11 : Interrogation sur la notion de bâtiment démoli depuis moins de 10 ans.

Article 12 : Cet article fait référence à la circulaire Xynthia annexée au PLU et au guide d'application de l'article RIII-2 des cartes d'aléa (+0.20 et +0.60). Cet article 12 doit préciser la constructibilité en zone à risque de submersion marine.

Article 13 : pas d'observation.

Article 14 : Préciser la définition des piscines découvertes (annexes ou pas).

Article 15 et 16 : pas d'observation.

Article 17 : Bocage : Cette partie fait référence à des documents non annexés au PLU (ex : recensement des chemins creux), sinon ces prescriptions, sous réserves d'être applicables, présentent un certain intérêt.

Murs en pierre :

Cette disposition générale (page 18) s'applique uniquement aux murs repérés au plan des prescriptions alors que ce dernier n'identifie que deux murs (7 rue Joseph Le Brix et route de Toulindac). Ces deux murs sont en zone U, lesquelles prescrivent des mesures de protection au règlement graphique pour tous les murs.

Il existe une incohérence entre les dispositions générales qui indiquent que ces deux murs peuvent être démolis avec l'accord de la commune et les articles 6 des zones UA, UB et UC : « les clôtures...telles que les murs en pierre, doivent être conservées et entretenues.

Nous suggérons par simplification de traiter la conservation des murs uniquement dans les dispositions générales du règlement écrit en étendant la préservation à tous les murs en pierre du territoire communal avec maintien ou création d'une seule ouverture de 3m par parcelle (accès voiture) et d'un seul portillon de 1m.

Cette protection générale des murs en pierre est nécessaire pour répondre à l'engagement du PADD visant la préservation de l'identité badennoise (R22, C14, C41, C76, E13, E33, E34, E37).

Annexes du règlement écrit

Le règlement écrit comprend deux annexes opposables :

1 - Liste des plantes invasives de Bretagne

2 - Secteurs soumis à l'application des procédures d'archéologie préventive (cartographie au format A4).

La carte présentée en annexe 2, au format A4, doit être agrandie pour être lisible or le système de numérisation utilisé ne permet pas de conserver une bonne qualité de lecture lors des agrandissements. Il est nécessaire de reporter ces secteurs au règlement graphique

Les articles 5 font référence aux dispositions mentionnées en annexe. Celles-ci sont à l'article 17 des dispositions générales et non pas en annexe.

Le règlement fait référence aux « éléments du patrimoine à préserver » et aux « bâtiments susceptibles de changer de destination » (E72, E73). Ces deux annexes devraient être annexées au règlement écrit (document opposable).

Bilan thématique

- ➡ Les dispositions générales du règlement écrit précisent les destinations et sous-destinations des constructions
- ➡ L'article 2 rappelle que les règles d'urbanisme des lotissements sont applicables pendant 10 ans.
- ➡ L'article 3 divise le territoire en zone et sous zones
- ➡ L'utilisation du l (L minuscule) et du l (i majuscules) : est confuse selon les polices utilisées
- ➡ Il est nécessaire de créer deux sous-zones UBa et UBb afin d'avoir de la souplesse dans la densification.
- ➡ Les zones 1AUA lorsqu'elles sont destinées à être en UB doivent être nommées 1AUB
- ➡ Il est nécessaire de distinguer les zones Ulp terrestres des zones Ulp maritimes.
- ➡ Les zones à risque de submersion marine doivent être ajoutées à l'article 6.
- ➡ Il est nécessaire de préciser à l'article 11 la notion de « bâtiment détruit depuis moins de 10 ans »
- ➡ L'article 12 précise les critères qui ont permis de délimiter les zones à risque de submersion marine, il devrait préciser la constructibilité dans ces zones à risque.
- ➡ L'article 14 doit préciser si les piscines découvertes sont qualifiées d'annexe.
- ➡ Les dispositions de l'article 17 présentent un intérêt mais seront difficilement opposables
- ➡ Les dispositions générales, en l'absence d'inventaire des murs en pierre, doit comprendre un article qui renforce la préservation des murs en pierre sur la totalité du territoire communal.
- ➡ Les autres articles des dispositions générales n'appellent pas d'observation

Thème 4.2	Règlement écrit 4.2.1b - Observations relatives à toutes les zones
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
<u>Articles 1 et 2</u>	
- Revoir la mise en forme afin de distinguer clairement les destinations et sous-destinations interdites et autorisées (GMVA). - S'assurer au moment de l'approbation du zonage assainissement des eaux pluviales, de la transcription des mesures dans le règlement écrit...du PLU (GMVA).	
<u>Articles 2</u>	
- Mettre en conformité la consultation de la CDPENAF et de la CDNPS (art. L121-10) pour les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines (Préfet, CDPENAF).	
<u>Articles 4 : Implantation des constructions (Prise en compte des cours d'eau)</u>	
- Projets touchant au lit majeur des cours d'eau : Il serait plus judicieux qu'une bande tampon matérialise la marge de recul exigée en protection des cours d'eau. Revoir articles 4 des différentes zones (implantation des constructions) (Etat).	
<u>Articles 5</u>	
- Formaliser une conception architecturale des principaux bâtiments collectifs favorisant l'installation de production énergétique (photovoltaïque, solaire thermique...) (Morbihan énergie)	
<u>Articles 6 (Clôtures et plantations)</u>	
- Compléter par « Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs » (Préfet).	
<u>Articles 9 : Eaux usées (prise en compte de l'assainissement non collectif)</u>	
- Afin de mieux protéger les activités aquacoles : huîtres et coquillages (servitude AS2), compléter le règlement par le texte annexé et privilégier l'infiltration dans le sol (articles 9 des différentes zones (Préfet).	
<u>Articles 9 : Réseaux souples</u>	
- Les articles relatifs à la desserte par les réseaux souples souterrains seront complétés par « ou en cas d'impossibilité selon la technique définie par le distributeur » (Préfet).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Expression « Dans la mesure du possible »</u>	
– <u>Arbres et haies bocagères</u> : « Conservation des haies bocagères...dans la mesure du possible » : supprimer <u>dans la mesure du possible</u> (E08, E72, E73). – <u>Ensemble du territoire</u> : supprimer les notions « dans la mesure du possible » (E44, E53, E72, E73)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Observations relatives à toutes les zones</u>	
– La mention sera maintenue mais il y sera ajouté « en cas d'impossibilité technique de maintien, une compensation par replantation devra être proposée »	

SYNTHESE DU PROJET

Chacune des zones U, AU, A et N est réglementée selon la même nomenclature : 3 sections regroupant 9 articles

Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

- Article 1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites
- Article 2. Types d'activités et constructions soumis à conditions particulières
- Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Article 4. Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 7. Stationnement.

Section 3. Equipements et réseaux

- Article 8. Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9. Desserte par les réseaux

NOS OBSERVATIONS

Les observations présentées par les PPA et PPC n'appellent pas de remarque.

L'expression « dans la mesure du possible » fréquemment utilisée, enlève tout l'intérêt de certaines prescriptions notamment en matière de préservation du patrimoine naturel et bâti.

Nous proposons de la remplacer par la formule proposée par la Commune mais en supprimant la mention « dans la mesure du possible » (E08, E44, E53, E72, E73).

Les articles 5 : Eléments remarquables du patrimoine bâti et paysager à préserver, et les articles 6 (clôtures) se complètent pour le petit patrimoine situé sur les UA, UB, UC, A et N. Mais les murs en pierre situés dans les autres zonages ne sont pas préservés (UI, UE, UL). Soit il faut compléter tous les articles 6 en renforçant certains (A et N), soit établir une règle commune dans les dispositions générales (cf. ci-dessus : dispositions générales).

Le patrimoine bâti d'intérêt local (châteaux, manoirs, longères et autres bâtiments de caractère) ne bénéficie pas d'un inventaire mais il est protégé lorsqu'il est en UA, UB, UC, A ou N.

Nous conseillons à la commune la réalisation d'un inventaire du patrimoine bâti à préserver (Châteaux, manoirs, constructions de caractère, bâtiments en pierre...)

La servitude de protection liée aux activités conchylicole (AS2) s'étendant à tout le territoire, elle pourrait faire l'objet d'un article développé dans les dispositions générales avec référence à chaque article 9 des différentes zones.

Bilan thématique

- ➡ L'inventaire du patrimoine vernaculaire est utile à sa préservation au titre de la loi paysage.
- ➡ Les murs en pierre sont protégés en zone UA, UB, UC, A et N
- ➡ Le patrimoine bâti est protégé en zones UA, UB, UB, A et N
- ➡ La mention « dans la mesure du possible » ne doit pas annuler les effets des prescriptions réglementaires.
- ➡ Le patrimoine bâti pourrait bénéficier d'un inventaire
- ➡ La protection des murs en pierre doit être étendue à tout le territoire (UI, UE, UL).
- ➡ Les avis formulés par les PPA et PPC n'appellent pas d'observation.

Thème 4.2	Règlement écrit 4.2.2 - Dispositions applicable aux zones urbanisées et à urbaniser
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
<u>Loi Littoral</u> <u>Zones UCb</u> : - Le guide d'application de l'article R111-2 (zones à risque de submersion marine) doit être annexé (pièce n°5) entre la circulaire Xynthia et les cartes de submersion marine (2 secteurs UCb déjà urbanisés sont en aléa faible) (Préfet). <u>Zones UE, UL et Uip</u> : - En EPR, le CES doit être réglementé (Etat). <u>Zone UE</u> : - En EPR, la hauteur doit être réglementée (Préfet). <u>Bande des 100 mètres</u> : - En cas de démolition dans la bande des 100m, seules sont autorisées les reconstructions à l'identique dans un délai de 10 ans (même emprise et même volume) (Préfet). <u>Zones UCa, UCb, Ac, Ao, N, NL, Nds et Ndsq</u> : Mettre l'interdiction de construire dans la bande des 100 mètres en conformité avec la rédaction des articles L121-16 et L121-17 du CU (Etat).	
<u>Toutes zones U</u> : <u>Art. 4 : Implantation</u> : Protéger les cours d'eau avec une bande de 35m en zone Na, en dehors des zones urbaines. Le recul de 10m, exigé autour des zones humides, pourra entraîner des difficultés en zone urbaine (GMVA). <u>Hauteur</u> : Soit préciser dans les dispositions générales une hauteur maximale par niveau (réf. aux terrains en pente), soit limiter la hauteur à différents points de la construction. Ajouter les lucarnes aux ouvrages techniques (GMVA). <u>Art.5 et 6</u> : Règles qualitatives peu applicables concernant l'insertion qualitative et discrète des projets (p.24) (GMVA) - Performances énergétiques et environnementales <u>optimisées</u> (p.25) (GMVA), - Paysage adapté à son environnement naturel alors que sont autorisées les plaques d'aspect béton (p.25) (GMVA).	
<u>Zone UA</u> <u>Art UA-5 / façade et toiture / toiture</u> : Autoriser les toits plats sur les volumes secondaires afin de ménager les différentes contraintes liées au tissu urbain le plus contraint (GMVA). Revoir la formulation des toitures à pente (autoriser une maison « de capitaine » à 4 pans) (GMVA). Remplacer l'alinéa sur les toitures mono pente par « Les toitures mono pente sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires » (GMVA).	
<u>Zone UB</u> <u>Art UB-5 (p.30) : Façades et toitures Matériaux et...</u> : L'emploi de matériaux d'aspect zinc mat pourra être autorisé de façon <u>partielle</u> en façade, définir la façade partielle (GMVA).	
<u>Zones UB et UC</u> <u>Articles UB-4 et UC-4</u> : Il serait judicieux d'ajouter que : « conformément à l'article 3.15 du règlement départemental de voirie, les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public sont interdits (CD56).	
<u>Zone UC</u> <u>Art UC-5 (p.38)</u> : Seul l'ABF peut interdire l'usage des toitures végétalisées (Art. R111-23 du CU) (GMVA) <u>Art 6</u> : Les dispositions fixées au zonage assainissement pluvial devront être reprises dans le règlement écrit (GMVA).	
<u>Zone Ui</u> <u>Sous zone Uic</u> : Mettre en place des mesures pour éviter l'installation de commerces en entrée de bourg autour du supermarché, ce qui pourrait fragiliser les commerces en centre bourg (GMVA). <u>Sous zone Uia</u> : Interdire clairement en zone Uia, la sous destination artisanat et commerce de détail. Tolérer les espaces de présentation de produits et savoir-faire adossés à un atelier (GMVA).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Zones UA</u> : (Agglo) Aucune esquisse architecturale des possessions communales (E33, E34)	
<u>Zone UE</u> : Port Blanc : ZP275 (ZP575 ?). Les murets en pierre existants doivent être préservés comme précédemment (C14, E13, C41, R22, C76).	
<u>Zone UAa</u> : (OAP rue du Gréo) La préservation des murets en pierre (patrimoine vernaculaire) n'est pas assurée, seuls « les murets en pierre au nord et au sud-est sont préservés (E37)	
<u>Zone UAa</u> : (OAP rue Lann Vihan) : Les murs en pierre ne sont pas préservés, incohérence avec le règlement (E33, E34)	
<u>Zone UB</u> : (OAP Secteur Carado) Fontaine à préserver (qualité de l'eau) (E38, C84)	
<u>Zone UB</u> : (OAP Toulbroche) Collectifs de 2 à 3 étages, vue plongeante, (E27, E60, E61), seul secteur sur lequel seraient édifiées des R+2 (E63, E64),	

– <u>Zone UCb</u> : ZP234 : Constructibilité, accessibilité (R25)
– <u>Zone UE</u> : ZC745 (UE) Isoler du bâtiment principal le logement du gardien avec emprise au sol adaptée (E46)
– Ajouter au règlement UE la possibilité de construire 8 à 10 logements en dur pour héberger le personnel saisonnier (E46)
– <u>Zones UAa et UAb</u> : Devenir du bâti le long de la rue des Frères Guénédal : Destruction ou réhabilitation (C88)
– <u>Zone 1AUj</u> (Crafel) : Interdire les commerces (R16)

REponses Apportées par le Maître d'Ouvrage
Aux Observations du Public
– Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019

SYNTHÈSE DU PROJET

L'article 1 des zones U liste les usages, affectations des sols, types d'activités et constructions qui y sont interdites.

L'article 2 des zones U énumère les types d'activités et constructions autorisées et soumises à condition particulières. Lorsqu'il existe des OAP, les orientations écrites et graphiques énoncées dans le document OAP doivent être respectées :

UA Zone à vocation principale d'habitation et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à l'urbanisation du centre-bourg historique, dense et généralement en ordre continu, ainsi qu'à la première couronne du centre-bourg. Elle comprend les secteurs

- UAa : Centre-bourg historique de la commune
- UAb : Première couronne du centre-bourg

UB Zone à vocation principale d'habitation de forme pavillonnaire et d'activités compatibles avec l'habitat. La zone UB correspond à l'urbanisation pavillonnaire de la deuxième couronne du bourg et de Toulbroche

UC Villages et secteurs déjà urbanisés. Elle comprend les secteurs :

- UCa Villages présentant un caractère patrimonial (Kervennir, Locmiquel et Mériadec)
- UCb Autre Villages (Port Blanc, Bois Bourgerel, Kervadail, Le Guern, La Croix (rattaché à Larmor-Baden).
- UCc Secteurs déjà urbanisés (Le Bélano, Mané Ormand, La Lande Trévas, Mané Kercadio, Kerbouleven, Keryonvarch et Tréver.

Sont autorisés dans les trois zonages ci-dessus : UA, UB et UC ci-dessus :

- Tous types d'activités et constructions mentionnés ci-dessus, à l'exception de celles interdites aux articles 1 de chaque zone, à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et équipements collectifs existants.

Uj Zonage urbanisé à vocation économique : Il comprend

- Uia Zones d'activités à vocation industrielles et artisanales, d'entrepôt et de bureau du secteur de Toulbroche et Nautiparc
- Uic Zone commerciale située en entrée de centre-bourg.
- Uip Zones destinées aux activités portuaires, maritimes et nautiques, activités et installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Sont autorisés :

- Les activités ci-dessus à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les locaux destinés au gardiennage à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité principal, d'être indispensable pour une surveillance permanente et nécessaire à l'activité et de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher.

En secteur Uia, sont également autorisées :

- les constructions à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt et de bureau.

- les constructions à destination de commerce sous réserve d'être directement liée à une activité industrielle ou artisanale existante dans la même construction.
- La surface de vente devra être inférieure à la surface de production.

En secteur Uic, sont également autorisées :

- les constructions à destination de restauration, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,

En secteur Uip, sont également autorisées :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires,

UE Zone accueillant les équipements d'intérêt collectif et services publics (mairie, équipements sportifs, parkings)

Sont autorisés

- A condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et équipements collectifs : Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UL Zone accueillant des hébergements touristiques et des activités de loisirs liés à l'activité des campings et aires de stationnement des camping-cars présents sur la commune.

Sont autorisés

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service liées au camping,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping et le caravanning,
- L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs,

Les constructions destinées au gardiennage et à la surveillance sont admises à condition d'être intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité principal et de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher.

1AU Secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Sont autorisés

Tous types d'activités et constructions à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect :

- Ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Ils soient réalisés sous forme d'opérations d'ensemble. L'aménagement pourra comporter plusieurs tranches successives à condition de ne pas compromettre l'aménagement complet de la zone. Les constructions isolées à vocation d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit de combler un espace résiduel.
- Ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige. Les secteurs concernés par le graphisme « zone humide » au règlement graphique sont soumis aux prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement.

1AUI Secteur d'extension à vocation économique de Nautiparc.

Sont autorisés

Tous types d'activités et constructions à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect :

- Ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sont admis par exception les locaux de fonction destinés au gardiennage et à la surveillance à condition d'être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activité principal et de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher.

2AU Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme (nécessite une modification du PLU pour être constructible.

Sont autorisés

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone et d'être compatibles avec l'OAP.

Les Articles 3 à 9, énumérés au thème précédent (Toutes zones) précisent les prescriptions à respecter pour chaque zone ou sous-zone du PLU.

NOS OBSERVATIONS

UA, UB UC (articles 5)

Travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension des constructions existantes :

Les spécificités architecturales des constructions d'origine doivent être respectées.

UA, UB, UC, UI, UE (articles 5)

Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les dispositions auxquelles il est fait référence ne sont pas mentionnées en annexe mais dans les dispositions générales du règlement.

UB - Chapeau :

L'OAP de Toulbroche prévoit du R+2 alors que le règlement de la zone UB prévoit du R+1+combles. La densification étant nécessaire, il est proposé de créer deux sous-zones UBa et UBb (comme en UA) (Toulbroche en UBb permettrait une densification en R+2).

UC-1, UL-1 et UI-1

Bande des 100 mètres :

Le règlement des zones U, doit en dehors des espaces urbanisés, non seulement, interdire les constructions ou installations sur une bande littorale de cent mètres (article L121-16 du CU) mais prendre en compte la jurisprudence en précisant que cette interdiction intègre les extensions et les changements de destination du bâti existant. Nous ne partageons pas l'avis de la Commune (Mémoire en réponse, cf. règlement graphique).

UCa-1 et UCb-1

Submersions marines :

L'annexe III de la circulaire du 7 avril 2010 précise que toute zone d'aléa fort fera l'objet d'une interdiction de construction. La construction située 11 allée de l'ancienne saline est à retirer (aléa fort). La constructibilité en zone d'aléa faible à moyen (Port Blanc, Locmiquel et Le Guern) doit être réglementée (zones UCa et UCb) ou faire référence au guide d'application de l'article R111-2, lequel dans ce cas doit être annexé au règlement (opposable).

Ui-2 :

Cet article devrait limiter l'implantation des commerces à une surface minimale afin d'éviter la perte d'attractivité du centre de l'agglomération.

1AU

Le règlement de la zone 1AUA doit être renommé 1AUB et faire référence à la zone UB, nécessité de compatibilité entre les deux zones 1AUB et UB.

2AU :

Il existe une confusion entre la dénomination de la zone 2AU qui ne devrait pas avoir d'affectation précise alors que celle-ci est dédiée aux équipements publics. L'article 2AU-2 confirme la vocation de la zone aux équipements d'intérêt collectif et services publics. L'article 2AU-1 précise que sont interdits toutes constructions et occupations des sols, à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU-2. Il est clairement établi que les logements ne seront pas autorisés.

Les autres dispositions et observations présentées par le public, les PPA et PPC n'appellent pas d'observation.

Bilan thématique

- ➡ Articles 1. Ils énumèrent les usages, activités et constructions interdites.
- ➡ Articles 1 et 2 (2AU) : Ils interdisent les constructions qui ne sont pas des équipements d'intérêt collectif.
- ➡ Article 1 (UC) : Il interdit toute construction en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100m.
- ➡ Articles 2 : Ils énumèrent les activités et constructions soumis à conditions.
- ➡ Article 3 de la zone UA : Il protège les RDC commerciaux contre le changement à destination d'habitations.
- ➡ Articles 4 : Ils prescrivent l'implantation des constructions, leur emprise au sol et leur hauteur.
- ➡ Articles 5 : Ils prescrivent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère à respecter.
- ➡ Articles 5 (UA, UB et UC) : Ils prescrivent le respect des spécificités architecturales des constructions d'origine.
- ➡ Articles 6 : Ils précisent le traitement environnemental et paysager des espaces des non bâtis...
- ➡ Articles 6 (UA, UB et UC) : Ils prescrivent la conservation et l'entretien des murs en pierre préexistants.
- ➡ Articles 7 : Ils fixent les règles relatives au stationnement
- ➡ Articles 8 : Ils définissent les conditions de desserte par les voiries publiques ou privées
- ➡ Articles 9 : Ils définissent les conditions de desserte par les différents réseaux
- ➡ Articles 9 : Les révisions des zonages assainissement EU et EPL sont regroupées avec celle du PLU dans une procédure d'enquête publique unique.

- ➡ Les zones 1AUA doivent être renommées 1AUB (vocation à devenir des zones UB)
- ➡ Articles 1 des zones UCa et UCb : L'interdiction de construire hors des espaces urbanisés de la bande littorale des 100 mètres doit être étendue aux extensions des constructions et aux changements de destination.
- ➡ Article 1 (UC) : Il doit réglementer la constructibilité dans les zones à risque de submersion marine
- ➡ Articles 2 (zones 1AUI et UI) : La zone 1AUI étant appelée à devenir UI, elle doit également réglementer l'implantation des activités commerciales.
- ➡ Article 2 (Ulc) : Le règlement doit comprendre des dispositions évitant le transfert des commerces du bourg vers le centre commercial.
- ➡ Articles 3 : La « Mixité fonctionnelle et sociale » des zones U et AU devraient faire un renvoi vers les OAP.
- ➡ Articles 4 : Le recul de 10 m autour des ZH sera difficile à respecter (Charcot, Prat Bras, Pont de Baden...).
- ➡ Articles 4 : La référence « 0 », pour la hauteur maximum au point le plus haut, doit être précisée.
- ➡ Articles 4 : La référence au règlement départemental de la voirie pourrait être indiquée.
- ➡ Articles 4 : La zone UB devrait comprendre deux sous-zones (UBa, UBb) pour faciliter la densification.
- ➡ Articles 6 : La préservation et l'entretien des murs préexistants prévus en UA, UB, UC devraient, en absence d'inventaire, être étendus à tout le zonage U (UI, UE, UL) par la création d'un nouvel article au chapitre des dispositions générales.

- ➡ L'article 3 des zones U (à l'exception de la zone UA) ne réglemente pas la mixité fonctionnelle et sociale.
- ➡ Le règlement écrit des zones U ne prévoit pas de prescriptions pour les zones U soumises au risque de submersion marine, nous renvoyons au thème dispositions générales.
- ➡ Les autres observations formulées par les PPA, PPC et le public n'appellent pas d'observation de notre part.

Thème 4.2	Règlement écrit
4.2.III - Dispositions applicables aux zones agricoles	
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
<u>AVIS PPA ET PPC</u>	
<u>Zonage A</u>	
– Art 1 : Interdictions en tous secteurs (p.75) : Remplacer par « sont interdits les dépôts et déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière » (CRC). – Art 2 : Extensions et annexes ▪ Faire référence à l'emprise au sol de l'habitation existante et non pas à la surface de plancher (ex : 50 % de l'emprise au sol dans la limite de 50m2) (Préfet) ▪ Compléter par « Selon les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de...sans création de nouveau logement » (Préfet). ▪ Ajouter que les extensions et annexes d'habitations doivent se réaliser selon les règles de réciprocité (art L111-3 du code rural...) et sans création de nouveaux logements (CDPENAF). ▪ Reprendre les dispositions de la future charte d'agriculture et d'urbanisme (GMVA).	
<u>Sous-zones Aa et Ab</u>	
- Urbanisation diffuse : Seules sont admises les extensions limitées du bâti existant (annexes interdites) (Préfet).	
<u>Sous-zone AL</u>	
- En zone AL...en absence de STECAL, seule l'extension des habitations est autorisée (R151-23, R151-25 du CU), revoir règlement de la zone AL (Etat). Les constructions ou extensions ne répondant pas à l'article L.151-13 ne peuvent être autorisées (R151-23 et 25) (CDPENAF).	
<u>Sous-zones Ac et Ao</u>	
- Libellé des zones Ac et Ao : Remplacer le terme conchylicole / ostréicole par aquacole (CRC) - Art 1 : (p.75) : Renvoyer aux termes de l'article L.121-17 du CU (activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau) (CRC). - Art 2 : Mettre l'interdiction de construire dans la bande des 100m en conformité avec le CU (L121-16, L121-17) (Préfet) - Art 4 : Implantation par rapport aux voies et emprise publiques (page 77) : Ajouter : « En secteur Ac et Ao : Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques, sous réserve de démontrer qu'une implantation en recul n'est pas possible... » (CRC). - Art 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives (p.78) : Reformuler « En secteur Ac et Ao, les constructions et installations peuvent s'implanter sur une limite séparative et respecter une distance au moins égale à 3 mètres des autres limites séparatives » (CRC)	
<u>Sous-Zone Ac</u>	
– Art. 2 : Autorisé en secteur Ac (p.77) : La mention « Ces bâtiments doivent rester accessoires par rapport aux bâtiments principaux » est sans objet. Ces bâtiments sont par nature accessoires (CRC).	
<u>Sous-Zone Ao</u>	
- Art. 2 : Ajouter la notion de vente directe ou mise sur le marché pour les activités possibles dans les bâtiments situés sur DPM (Préfet). – Art 2 : (p.77) : Sous réserve de démontrer l'impossibilité de construire en espace terrestre, comme en zone Ac autoriser : « les bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés ... limités à 10% de la surface de plancher ».	
<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	
– Botconan : YB399 (Aa) possibilités d'extension d'une habitation existante (R20) – Kernormand : ZI50 (Aa) constructibilité de deux bâtiments en zone agricole (R26) – Zones Ac : Veiller à la conformité des usages (dégustation uniquement des produits élevés sur site). Eviter les risques de privatisation de la SPPL à des fins touristiques (E22). – Zones A : Revoir les sous-secteurs agricoles pour que seule l'extension des habitations soit autorisée (E44, E53)	
REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
<u>AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	
– Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Zone A : Secteur à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou aux zones aquacoles et conchylicoles. Elle comprend :

- Aa Territoire affecté aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux
- Ab Territoire agricole où seule est autorisée la mise aux normes et l'évolution encadrée des exploitations agricoles ainsi que l'évolution mesurée des habitations existantes (EPR)
- Al Territoire où est autorisé le développement touristique lié au château de Kergonano,
- Ac Espace terrestre délimitant les parties affectées exclusivement aux activités conchylicoles,
- Ao Espace maritime délimitant les parties affectées aux activités conchylicoles (ostréiculture).

Sont autorisés

Sous-secteur Aa

- Les constructions et installations nouvelles liées aux activités agricoles avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers). Ces constructions et installations nouvelles ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination ultérieurement.
- Les constructions et installations dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents d'origine animale et qu'elles soient intégrées au sein du périmètre bâti de l'exploitation.
- Les constructions à vocation d'habitat sous réserve :
 - Qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (surveillance permanente et rapprochée);
 - Qu'elles soient implantées prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité, hameau, village ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation. En cas d'impossibilité, une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation doit être respectée (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
 - Dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuel ou sociétaire)
- L'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation à condition :
 - Qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir excéder 80 m² de surface de plancher.
 - Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux constructions d'habitation existantes à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale, et qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation. Les annexes sont limitées à une emprise au sol maximum de 12 m² et de 40 m² pour les bassins de piscine.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles vers l'habitat ou l'hébergement touristique des constructions repérées au règlement graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole.
- Les aménagements et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels que la réalisation d'abris de transports collectifs, sentiers piétons, aires naturelles de stationnement...),
- Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Sous-secteur Ab

- Les constructions et installations dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents d'origine animale.
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles existantes à condition d'être intégrées au sein du périmètre bâti de l'exploitation et sous condition qu'elles ne modifient pas de manière importante les caractéristiques du bâti existant
- L'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation à condition :

- Qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir excéder 80 m² de surface de plancher.
- Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux constructions d'habitation existantes à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale, et qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation. Les annexes sont limitées à une emprise au sol maximum de 12 m² et de 40 m² pour les bassins de piscine.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles vers l'habitat ou l'hébergement touristique des constructions repérées au règlement graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial à condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole.
- Les aménagements et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels que la réalisation d'abris de transports collectifs, sentiers piétons, aires naturelles de stationnement...),
- Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Sous-secteur AI (L comme Loisirs)

- L'extension mesurée des constructions existantes à condition :
 - Qu'elle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
 - Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sous-secteur Ac

- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, mise en marché et, intégrés à ceux-ci, des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
 - Des bâtiments d'accueil et de vente de la production, intégrés aux bâtiments d'exploitation existants dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance. Ces bâtiments doivent rester accessoires par rapport aux bâtiments principaux.

Sous-secteur Ao

- Les cales,
- Les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- Les bassins submersibles,
- Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée,
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants,
- Les extensions limitées pour des bassins insubmersibles. Sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre :
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que :
 - lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et, intégrés à ceux-ci, des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune.

NOS OBSERVATIONS

Aa et Ab : Zones agricoles

– Article A2

- Selon la jurisprudence une extension modérée d'une habitation n'est pas une extension de l'urbanisation alors qu'une annexe isolée de l'habitation est une extension de l'espace urbanisé, ce qui est interdit au titre de la loi littoral en espace d'habitat diffus. Il est nécessaire de retirer cette possibilité offerte à l'article 2 (E44, E53).
- Au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, seuls les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination (après désignation au PLU) (article L151-11) ou d'une extension mesurée (art L151-12 du CU) (sous conditions d'emprise et de densité) dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces espaces sont maintenus en zone A (R20, R26, E44, E53).

– Article A6

- « Les clôtures peuvent aussi être constituées ...de murets traditionnels qu'il convient de maintenir et entretenir ». Ce libellé doit être revu afin de renforcer l'obligation de préserver et entretenir les murets en pierre existants.

Ac et Ao : Zones conchyliques

- Ces sous-zones bénéficient d'une réglementation spécifique liée aux activités conchyliques. Le remplacement du terme conchylique/ostréicole par aquacole n'appelle pas d'observation de notre part. Les espaces dédiés aux activités conchyliques étant souvent contraints, il est nécessaire de donner des possibilités d'extension sur site mais l'alignement du bâti sur l'emprise publique nous semble excessif.
- Nous n'avons pas d'observation sur la commercialisation des produits de l'exploitation, cette activité est annexe, elle est de la responsabilité du professionnel. La servitude de passage piéton le long du littoral doit permettre aux usagers de se déplacer sans aucun risque, il est logique, lorsque la traversée du chantier ne le permet pas, qu'il y ait un très léger détour (cf. règlement graphique) (E22).
- L'observation présentée sur les dépôts de toute nature, se justifie en raison du caractère particulier du matériel de conchyliculture qui à l'état naturel peut donner un aspect d'abandon. Les demandes de précision sur les règles de réciprocité liées aux activités agricoles sont logiques.

Al : Zone de Loisirs du château de Kergonano

- Cette zone spécifique au château de Kergonano nécessite une mise en conformité, il ne s'agit pas d'un espace urbanisé (agglomération, village ou SDU), mais la commune souhaite autoriser des extensions qui ne soient pas forcément liées à des habitations. Un sous zonage A ne peut être autorisé, il ne s'agit pas d'une continuité d'espace urbanisé.

Bilan thématique

- ➡ Article 1 : Il énumère les usages, activités et constructions interdites.
- ➡ Article 1 : Il interdit hors espace urbanisé, dans la bande des 100m toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination.
- ➡ Article 2 : Il énumère par sous-secteur (Aa, Ab, Al, Ac, Ao) les activités et constructions soumises à conditions
- ➡ Article 2 : Il autorise en Aa (sous conditions) les constructions nouvelles liées aux activités agricoles.
- ➡ Article 2 : Il autorise en Ab (sous conditions) la mise aux normes des exploitations agricoles existantes
- ➡ Article 2 : Il autorise en Aa et Ab (sous conditions) l'extension mesurée des habitations, les annexes aux habitations existantes à condition qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation et le changement de destination des bâtiments agricoles vers l'habitat.
- ➡ Article 2 : Il autorise en Ac (sous conditions), les ouvrages nécessaires aux activités aquacoles avec logement de gardien.
- ➡ Articles 4 : Il prescrit l'implantation des constructions, leur emprise au sol et leur hauteur.
- ➡ Articles 5 : Il prescrit la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère à respecter.
- ➡ Articles 5 : Il prescrit le respect des spécificités architecturales des constructions d'origine situées en zone A.

- ➡ Articles 6 : Il précise que « Les clôtures peuvent aussi être constituées... de murets traditionnels qu'il convient de maintenir et entretenir »
- ➡ Articles 7 : Ils fixent les règles relatives au stationnement
- ➡ Articles 8 : Ils définissent les conditions de desserte par les voiries publiques ou privées
- ➡ Articles 9 : Ils définissent les conditions de desserte par les différents réseaux.

- ➡ Article 1 : La nouvelle rédaction de l'alinéa 3 de l'article 1 telle qu'elle est proposée peut être prise en compte. Elle préserve tout son intérêt sur la totalité des surfaces agricoles classées en A.
- ➡ Article 2 : Il est nécessaire de retirer la possibilité de créer des annexes en zone A.
- ➡ Article 2 : La référence à la charte de l'agriculture est une nécessité.
- ➡ Article 6 : La rédaction de l'article 6 de la zone A, doit renforcer la protection des murets en pierre en zone agricole ou la transférer aux dispositions générales afin de protéger tous les murs en pierre.

- ➡ Article 2 : La parcelle YB399 (Botconan) étant en zone d'habitat diffus, n'est pas constructible. Les constructions voisines peuvent bénéficier d'extension mesurée.
- ➡ Article 2 : La parcelle ZI150 (Kernormand) comprend deux bâtiments qui ne sont pas identifiés au titre des changements de destination. S'il s'agit d'habitations non liées à une activité agricole, ils peuvent bénéficier d'une extension mesurée.
- ➡ Article 3 : Il ne régleme nte pas la mixité fonctionnelle et sociale.
- ➡ Les avis des PPA et PPC portant sur la forme rédactionnelle n'appellent pas d'observation.
- ➡ Les autres avis et observations formulées par les PPA, PPC et le public ne font pas l'objet d'observation.

Thème 4.2	Règlement écrit
4.2.IV - Dispositions applicables aux zones naturelles	
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
PREFET : Loi Littoral <u>Extension d'urbanisation</u> - Zone...N (urbanisation diffuse), seules sont admises les extensions limitées du bâti existant, les annexes doivent être interdites (jurisprudence) <u>Bande des 100 mètres</u> - Zones...N, NL, Nds et Ndsg : Mettre l'interdiction de construire dans la bande des 100m en conformité avec la rédaction des articles L121-16 et L121-17 du CU. <u>Espaces remarquables</u> - Les « Emplacements réservés » n°5, 11, 12, 19, 27, 31, 32 et 33 situés en ER, ne pourront être ni cimentés, ni bitumés (possibilité de retour à l'état naturel).	
PREFET : Protection des milieux naturels et de la biodiversité <u>Extension des constructions en zone naturelle (N)</u> - Faire référence à l'emprise au sol de l'habitation existante et non pas à la surface de plancher (ex : 50 % de l'emprise au sol dans la limite de 50m2), Compléter par « Selon les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de...sans création de nouveau logement ». - En zone Ndsg, Nlg et NI : En absence de STECAL, seule l'extension des habitations est autorisée (R151-23, R151-25 du CU), revoir ces règlements de zone.	
<u>Prise en compte de la forêt et des bocages</u> - Rendre possible de manière plus claire la possibilité de créer les aménagements nécessaires à la gestion forestière ou à la défense de forêts contre l'incendie	
<u>Lisibilité des documents</u> - <u>Zones N</u> : Permettre le développement de l'exploitation identifiée au « Parun » au diagnostic agricole	
CDPENAF - <u>Zone N</u> : Ajouter que les extensions et annexes d'habitations doivent se réaliser selon les règles de réciprocité (art L111-3 du code rural...) et sans création de nouveaux logements. - Zones Ndsg, Nlg et NI : Mettre en conformité les sous-zones. Les constructions ou extensions ne répondant pas à l'article L.151-13 ne peuvent être autorisées (R151-23 et 25).	
GMVA - <u>Art 2</u> : Extension et création d'annexe pour les logements existants : Reprendre les dispositions de la future charte d'agriculture et d'urbanisme.	
CRC - Art 2 : Dispositions applicables à la zone N (. 85) : Ajouter aux déclinaisons Nds et Ndsg, la déclinaison Nds* relative aux espaces remarquables marins (CRC).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- <u>Kerfanc</u> : (?) Constructibilité en zone N (R24) - <u>Cardelan</u> : ZR322 (N) Extension des habitations existantes (R30) - <u>Le Liorho</u> : YA206 : Extension du bâti existant en zone N? (E36) - <u>Zones N</u> : Revoir les sous-secteurs naturels pour que seule l'extension des habitations soit autorisée (E44, E53) - <u>Pointe du Blaire</u> : Etant donné la superficie des 21 terrains (5000 à 7000 m2) les extensions des bâtiments existants peuvent-elles être un peu plus grandes que les 40m2 autorisés (E74).	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Discrimination entre Nds et N :</u> - Maintien du zonage du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019, à savoir zonage N pour les constructions existantes (y compris dans la bande des 100 m) et mise en cohérence sur l'ensemble du territoire.	

SYNTHESE DU PROJET

La zone N recouvre les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zone N : Secteur correspondant aux espaces naturels : Ceux-ci comprennent

- N Espaces naturels et espaces bâtis diffus en contexte naturel
- Nds Espaces naturels remarquables (réalisation d'aménagements légers)
- Ndsg Zone de loisirs dédiée au golf, située en espace remarquable
- Nlg Zone de loisirs dédiée au golf
- NI Zone dédiée aux activités de la base de loisirs de Toulindac

Sont autorisés

Ensemble des zones N

Aménagements, installations techniques ou ouvrages liés aux divers réseaux et infrastructures d'intérêt public.

Sous-secteur N

- Les constructions ou installations liées aux activités forestières avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat (après avis de la CDNPS) ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination.
- Les constructions à vocation d'habitat sous réserve qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice d'une activité forestière et à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres par rapport aux bâtiments constituant le siège d'exploitation ou les sites principaux de l'exploitation,
- L'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation à condition :
 - qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir excéder 80 m² de surface de plancher.
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux constructions d'habitation existantes à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale, et qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation. Les annexes sont limitées à une emprise au sol maximum de 12 m² et de 40 m² pour les bassins de piscine.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles vers l'habitat ou l'hébergement touristique des constructions repérées au règlement graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial à condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole.
- Les aménagements et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels que la réalisation d'abris de transports collectifs, sentiers piétons, aires naturelles de stationnement...),
- Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Sous-secteur Nds et Ndsg

- 1- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m².
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- 5- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sous-secteur Nlg

- L'extension mesurée des constructions à vocation de restauration et d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve :
 - Qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
 - Qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Les aménagements et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris de transports collectifs, sentiers piétons, aires naturelles de stationnement...),

Sous-secteur Nlg

- Les aménagements et constructions strictement nécessaires à la réalisation d'une base de loisirs nautiques (salles d'accueil, bureaux, sanitaires, vestiaires, hangar de stockage, aire de stockage de bateaux, aménagement de la cale de mise à l'eau, etc.). Les constructions sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 320m² maximum et sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'elles permettent le maintien de la petite faune sur son périmètre Est.

Sous-secteur Ne

- Les aménagements strictement nécessaires à l'implantation de systèmes d'assainissement par lagunage. Sur le secteur du Rohu, l'affectation du sol doit être compatible avec la restauration des zones humides, du ruisseau du Rohu et des continuités écologiques.

NOS OBSERVATIONS

Espaces remarquables :

Les espaces remarquables par leur classement en Nds, Nds* et NdsG bénéficient d'une réglementation spécifique afin de les préserver (L121-23 du CU).

Leur caractère naturel doit être protégé, cependant pour qu'ils ne deviennent pas des espaces fermés, des aménagements légers sont autorisés pour permettre leur fréquentation par le public. Tout aménagement doit être réversible afin que le caractère naturel du site puisse être rétabli.

Observations

Les parkings aménagés en Nds sont qualifiés d'aires naturelles de stationnement. L'article N-2 précise les aménagements légers autorisés en Nds. Il serait utile aux articles N-6 (aménagements extérieurs) et N-7 (Stationnement) de faire un renvoi vers l'article N-2.

Autres espaces naturels : N

La commune complète la protection de ses espaces naturels par le repérage en zone N des corridors écologiques (trame verte et bleue) et par le repérage du patrimoine d'intérêt local (massifs boisés, arbres isolés, haies).

Conséquences de la loi LAAAF

Depuis 2015, cette loi permet sous conditions et après avis (CDNPS) la désignation des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent bénéficier d'un changement de destination sous réserve que ceux-ci soient préalablement, repérés au PLU (L151-11 du CU).

La loi permet également dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des STECAL, l'extension sous conditions de hauteur, d'emprise et de densité, des bâtiments d'habitation (L151-12 du CU) dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Ce même article autorise, sous conditions, les annexes aux bâtiments d'habitation dans les espaces agricoles et naturels, mais la jurisprudence considérant que dans ce cas il s'agirait d'une extension de l'urbanisation (absence de continuité des agglomérations et village), écarte cette possibilité pour les communes soumises à la loi Littoral.

Application au PLU de Baden

Les extensions des constructions en espaces remarquables sont réservées (sous conditions) aux activités économiques existantes. Les habitations maintenues en Nds ne peuvent donc pas bénéficier d'une extension.

La commune a reporté l'emprise des espaces remarquables (cartographie p.94) limitée aux espaces naturels des sites inscrits et protégés. Le classement en N de quelques habitations maintenues en Nds doit par souci d'équité être étudié en relation avec les services de l'Etat.

L'habitation existante ZR322 maintenue en Nds à Cardelan (R30) et les habitations des hauts de Toulvern maintenues en Nds (C23) ne sont pas qualifiées d'espace naturel des sites inscrits et protégés (Natura 2000...). Elles sont logiquement réglementées en Nds.

Les parcelles non bâties, situées hors des agglomérations, des villages et des SDU : YA206 (R36) et « ? » à Kerfanc (R24) doivent conserver le zonage prévu.

Les extensions des constructions existantes et les changements de destination étant interdits dans la bande des 100 mètres (art N1), leur classement en N ne les rendrait pas constructibles (E44, E53)

Pour les mêmes raisons, les habitations situées dans la bande des 100m, hors des espaces remarquables, déjà situées en N ou en Ab, ne peuvent pas bénéficier d'une extension ou d'un changement de destination (Moulin de pomper, Le Blaire, Le Liorho...). Il n'y a pas de disparité dans la bande des 100 m entre le zonage N et le zonage Nds (E74).

Nous ne partageons pas l'avis de la commune dans son mémoire en réponse lorsqu'elle souhaite étendre le classement en N à toutes les constructions existantes (y compris dans la bande des 100 m), soit en espace remarquable.

- Hors de la bande des 100m, les possibilités d'extension ne concernent pas toutes les constructions mais uniquement les bâtiments d'habitation et les changements de destinations ne concernent que les bâtiments préalablement identifiés sans possibilité d'extension.
- Dans la bande des 100m, le reclassement en N des constructions localisées en Nds est une atteinte portée aux espaces remarquables.

Le règlement du zonage N, doit en dehors des espaces urbanisés, non seulement, interdire les constructions ou installation sur une bande littorale de cent mètres (article L121-16 du CU) mais prendre en compte la jurisprudence en précisant que cette interdiction intègre les extensions et les changements de destination du bâti existant.

Aussi nous émettons un avis défavorable à toute modification du projet de PLU qui soit graphiquement, soit réglementairement ne respecterait pas l'interdiction de construire, d'étendre les constructions existantes et de procéder à des changements de destination dans les espaces non urbanisés de la bande littorale des 100m.

Submersion marine

Il existe des habitations impactées par le risque de submersion marine : aléa faible à moyen en zone N et Nds (Lanester, Bascatic, pointe de Toulvern). Certaines constructions sont protégées par leur localisation dans la bande des 100m. Mais cela n'est pas le cas pour deux constructions :

- Lanester : Il existe sur la carte d'aléa des constructions qui ne figurent pas sur le règlement graphique alors qu'elles sont sur les documents cadastraux (ZA251, ZA169, ZA39, ZA40 et ZA41). L'habitation en ZA251 est très proche d'une zone d'aléa fort mais protégée en bande des 100m. L'habitation située en ZA269 est impactée par une zone d'aléa faible, sa possibilité d'extension doit être réglementée. La référence au guide doit être indiquée.
- Pointe de Toulvern : L'habitation située en ZW22 est impactée par une zone d'aléa moyen à fort alors que selon la délimitation actuelle du rivage elle est à plus de cent mètres de celui-ci. Nous rappelons notre demande de déplacement du rivage en bordure extérieure de l'étang de Toulvern. Ceci aurait pour conséquence d'étendre la bande des 100 mètre et protégerait cette construction.

Autres observations : Les îles Réno, du Grand Vézy, du Petit Vézy et des Sept Iles sont protégées en Nds. Les quelques constructions situées sur les deux premières sont dans ces zones Nds.

Les autres observations présentées par les PPA, PPC et le Public n'appellent pas d'observation complémentaire. Des réponses ont été apportées par la commune durant la prolongation de l'étude, d'autres réponses ont été apportées lors de nos précédentes analyses (RP, PADD et règlement graphique).

Bilan thématique

- ➡ Article 1 : Il énumère les usages, activités et constructions interdites. Il interdit hors espace urbanisé, dans la bande des 100m toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination.
- ➡ Article 2 : Il autorise
- ➡ En N, les constructions et habitations liées aux activités forestières, l'extension mesurée des habitations, les annexes aux habitations existantes et le changement de destination des bâtiments agricoles vers l'habitat.
- ➡ En N et Nds, les aménagements nécessaires à la sécurité et à l'ouverture au public.
- ➡ En Nds, les aires naturelles de stationnement, la réfection des bâtiments et l'extension de ceux nécessaires à l'exercice des activités économiques. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités forestières. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état du patrimoine reconnu par un classement.
- ➡ Articles 4 : Il prescrit l'implantation des constructions, leur emprise au sol et leur hauteur.
- ➡ Articles 5 : Il prescrit la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère à respecter.
- ➡ Articles 5 : Il prescrit le respect des spécificités architecturales des constructions d'origine situées en zone N.
- ➡ Articles 6 : Il précise que « Les clôtures peuvent aussi être constituées... de murets traditionnels qu'il convient de maintenir et entretenir »
- ➡ Articles 7 : Ils fixent les règles relatives au stationnement
- ➡ Articles 8 : Ils définissent les conditions de desserte par les voiries publiques ou privées
- ➡ Articles 9 : Ils définissent les conditions de desserte par les différents réseaux.

- ➡ Article 2 : Il est nécessaire de retirer la possibilité de créer des annexes en zone N.
- ➡ Article 2 : La référence à la charte de l'agriculture est une nécessité.
- ➡ Article 6 : La rédaction de l'article 6 de la zone A, doit renforcer la protection des murets en pierre en zone agricole ou la transférer aux dispositions générales afin de protéger tous les murs en pierre.
- ➡ Article 6 et 7 : Rappeler que les ER 5 11, 12, 19, 27, 31, 32 et 33 situés en espaces remarquables, ne pourront être ni cimentés, ni bitumés.
- ➡ Toute modification du règlement écrit qui aurait pour conséquence d'autoriser les constructions, les extensions des habitations existantes ou les changements de destination, hors des espaces urbanisés de la bande littorale des 100 mètres serait illégal au regard de la loi littoral.

- ➡ Article 1 : La bande littorale des 100m est protégée, nous n'avons pas d'observation sur sa rédaction.
- ➡ Article 1 : Les parcelles de Kerfanc (ZR195) (C43, R24) et du Liorho (YA203) (E36) ne sont pas constructibles mais la construction située sur la parcelle YA203 peut bénéficier d'une extension mesurée uniquement s'il s'agit d'une habitation.
- ➡ Les 21 parcelles de la pointe du Blaire sont doublement dans la bande des 100m, elles sont inconstructibles ? Les constructions existantes ne peuvent bénéficier d'aucune extension et d'aucun changement de destination que celles-ci soient classées en N ou en Nds.
- ➡ Article 2 : L'habitation située en ZR322 e les habitations de Toulvern (N) peuvent être étendues
- ➡ Article 3 : Il ne réglemente pas la mixité fonctionnelle et sociale.
- ➡ Les avis des PPA et PPC portant sur la forme rédactionnelle n'appellent pas d'observation.
- ➡ Les autres avis et observations formulées par les PPA, PPC et le public ne font pas l'objet d'observation.

RAPPEL DES OBSERVATIONS**AVIS PPA ET PPC**

- Prévoir des indicateurs en matière de patrimoine naturel remarquable (p.388 et suivantes 406 à 409) (Préfet)
- Retenir l'évolution de la qualité sanitaire des zones de production de coquillages comme indicateur de suivi (CRC).

OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant**REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE****AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC** : Sans objet**SYNTHESE DU PROJET** (Point zéro après approbation)

Indicateur	Description	Unité	Indic. Initial 2018	Source des données
Qualité des eaux souterraines	Evolution de la qualité globale des masses d'eau souterraines et superficielles	Indice de qualité : 2 = bon état 3 = état médiocre	Etat chimique 2 Paramètre Nitrate 2 Pesticides 2 Etat quantitatif 2	Agence de l'eau Loire Bretagne ftp://ftp.eau-loire-bretagne.fr/massedeau/des_tableurs
Qualité des masses d'eau superficielles		Indice de qualité : 2 = bon état 3 = moyen 4 = état médiocre	Etat écologique 2 Etat chimique 2	
Surface en zones humides	Evolution des surfaces de zones humides	Surface en ha	368,27 ha	Inventaire des eaux humides
Surface de bois	Evolution des boisements	% surfacique du territoire communal	12%	IFN
Surface de bois protégés par un EBC	Evolution des boisements protégés	Surface en ha	144,2 ha	Zonage du PLU – surface en EBC
Linéaire de haies recensées	Evolution des linéaires de haies	Linéaire en km	146 km	SIG – Inventaire bocager du SMLS – analyse la bade de l'ortho photographie
Linéaire de haies protégées	Evolution des linéaires de haies protégées	Linéaire en km	123,39 km	Zonage du PLU – surface de boisement en EBC
Surfaces agricoles (SAU)	Evolution des surfaces agricoles	Nb / siège exploitation/SAU/ha	19 sièges SAU : 914 ha (2010)	Chambre d'agriculture / Agreste - Etude agricole
Surfaces agricoles au PLU	Evolution des ha en milieu agricole	Surface en ha	1061,65 ha	Zonage A du PLU
Surface des zones d'extension urbaine	Analyser le rythme de construction	Surface en ha	14,51 ha	Surface des zones AU au PLU
Surfaces non artificialisées	Analyser le pourcentage	Surface en ha	2344 ha	Surface des zones A, N, Nds, Ndsg, Ne, NI, Nlg au PLU

NOS OBSERVATIONS

La révision ayant été interrompue puis reprise (loi Elan), Les observations présentées par les PPA et PPC ont été prises en compte dans le second « arrêt de projet ». Les indicateurs de suivi n'appellent pas d'observation.

Le suivi de la qualité des eaux sanitaires est prévu dans le cadre des dispositions liées à la nouvelle station.

Bilan thématique

- ➡ Les indicateurs de suivi permettent d'apprécier l'évolution des espaces agricoles et naturels.
- ➡ Le suivi de la qualité sanitaire des eaux est prévu

B – OBJET : REVISION du ZONAGE ASSAINISSEMENT des EAUX USEES

Thème 1	Mise à jour du plan de zonage assainissement
Thème 2	Evaluation environnementale du Zonage Assainissement des Eaux usées
Thème 3	Plan de zonage de l'Assainissement des Eaux Usées
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
- Information selon laquelle elle n'a pas pu étudier le dossier de zonage des Eaux Usées dans le délai imparti (MRAe) - Actualiser les données (RP du PLU, p.198) et afficher un calendrier précis des travaux ainsi que la capacité du réseau à collecter les effluents des secteurs ouverts à l'urbanisation (Préfet).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Capacités d'accueil</u>	
L'évolution démographique prend-elle en compte les capacités d'accueil (assainissement des eaux usées) (E72, E73)	
<u>Baie de Kerdelan :</u>	
Terrains inscrits comme « propices à l'épandage des effluents sanitaires ». Un raccordement au réseau collectif des 5 propriétés (voire 7) serait plus écologique. Celles-ci sont situées près de la base nautique de Toulindac. Elle a déjà bénéficié d'une extension par gravité lors du tour de France à la Voile (C17, C36, C40).	
<u>Le Ter : ZR371 à ZR374 (Nds) :</u>	
Demandent à disposer des surfaces nécessaires à l'épandage des eaux usées des habitations existantes en N (Nds l'interdit) (C28)	
<u>Assainissement non collectif :</u>	
- Les rejets actuels sont-ils l'objet d'une plus grande surveillance pour éviter les plages sales et les bactéries en période de surcharge (période estivale) (E72, E73) - Seulement 35% des ANC sont satisfaisants. Créer une zone à enjeu sanitaire afin d'accélérer la mise en conformité des installations, surtout le long du littoral (E54, E55, E56, E76). Renforcer la surveillance en cas de densification des hameaux et villages (E72, E73)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE (SIAEP)	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>Baie de Kerdelan</u>	
- Les 5 propriétés concernées par la demande disposent toutes d'une superficie supérieure à 1 200 m². Les installations d'assainissement non collectif de ces habitations doivent faire l'objet de travaux de mise en conformité sous 4 ans pour 3 d'entre elles, en cas de vente pour 1 d'entre elles, la dernière installation étant conforme à la réglementation. La taille des parcelles permet de mettre en œuvre leur mise en conformité dans le respect de l'environnement. - Les 5 propriétés concernées par la demande sont desservies par l'impasse privée de Er Rohellec. Le réseau d'assainissement le plus proche se situe à environ 220 mètres à l'est de l'entrée de l'impasse. La desserte interne de cette impasse engendrerait en outre la pose supplémentaire d'environ 150 mètres de collecteur commun aux 5 habitations auquel il faut rajouter la desserte de chaque maison. La topographie des lieux impose également la mise en place d'un poste de relevage des eaux usées de ces habitations vers le réseau public. Le coût global de la desserte est donc important tant en investissement qu'en fonctionnement. - A noter que 2 propriétés à proximité de l'impasse disposent des mêmes caractéristiques de surface ; une installation d'ANC est conforme, l'autre non avec obligation de travaux en cas de vente. Les difficultés de raccordement au réseau public sont les mêmes (habitation au fond d'une impasse privée à plus de 120 mètre de la voie publique, en contre bas de celle-ci). - L'assainissement collectif dans ce secteur n'est donc pas envisageable économiquement. - Ce hameau a donc été zoné en assainissement non collectif. Il est donc prévu le maintien des dispositions du projet de zonage tel qu'arrêté.	
<u>Le Ter</u>	
Sur les parcelles concernées par la demande sont implantés des mobiles-homes, dont les installations d'assainissement non collectif ne sont pas conformes. Ces implantations ne semblent ni conformes au règlement du PLU actuel, ni au projet de PLU révisé. La nature de la réponse à apporter relève avant tout des règles de l'urbanisme, la problématique assainissement étant une conséquence de celles-ci.	
<u>Assainissement non collectif</u>	

- Alors que la réglementation nationale fixe à 10 ans la périodicité maximale entre deux contrôles, la surveillance des installations d'assainissement non collectif est assurée selon la périodicité suivante, en application du règlement de service adopté par l'assemblée délibérante du SIAEP de Vannes-Ouest en 2013 : - Installations conformes : 8 ans - Installations non-conformes ou présentant des défauts d'entretien ou d'usure : 4 ans
- Ce choix a été effectué compte-tenu de la sensibilité du milieu naturel particulièrement prégnante sur le territoire.
- Concernant les zones à enjeu sanitaire : Les zones à enjeu sanitaire sont définies à l'article 2 §2 de l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.
- Ce sont des zones qui appartiennent à l'une des catégories suivantes : 1- périmètre de protection rapprochée ou éloignée d'un captage public utilisé pour la consommation humaine dont l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique prévoit des prescriptions spécifiques relatives à l'assainissement non collectif ; 2- zone à proximité d'une baignade dans le cas où le profil de baignade, établi conformément au code de la santé publique, a identifié l'installation ou le groupe d'installations d'assainissement non collectif parmi les sources de pollution de l'eau de baignade pouvant affecter la santé des baigneurs ou a indiqué que des rejets liés à l'assainissement non collectif dans cette zone avaient un impact sur la qualité de l'eau de baignade et la santé des baigneurs ; 3- zone définie par arrêté du maire ou du préfet, dans laquelle l'assainissement non collectif a un impact sanitaire sur un usage sensible, tel qu'un captage public utilisé pour la consommation humaine, un site de conchyliculture, de pisciculture, de cressiculture, de pêche à pied, de baignade ou d'activités nautiques.
- Il n'y a pas de périmètre de protection de captage public utilisé pour la consommation humaine sur le territoire de la commune de BADEN ; la définition d'une telle zone sur la commune de BADEN incomberait donc aux tirets 2 et/ou 3 sus cités. Ces zones nécessitent de définir préalablement que la source de pollution ou l'impact sanitaire proviennent d'une ou plusieurs installations d'assainissement non collectif. A ce jour, il n'a pas été identifié sur la commune de BADEN, dans les profils de baignade notamment, d'installation(s) d'assainissement non collectif engendrant une pollution telle qu'elle(s) auraie(nt) un impact sanitaire avéré sur les usages susmentionnés.
- Enfin, il n'appartient pas au SIAEP de Vannes-Ouest de définir les zones à enjeu sanitaire ; il n'appartient pas non plus au zonage d'assainissement des eaux usées de les définir.

SYNTHESE DU PROJET (mise à jour du zonage et évaluation environnementale)

Station d'épuration des eaux usées (STEP)

Une nouvelle station d'épuration des eaux usées (boues activées) a été mise en service en 2017 à Bourgerel (en remplacement des lagunages naturels de Pont Claou et Bourgerel). Plusieurs hameaux situés au sud de la commune, sont raccordés au lagunage de la Saline (Larmor Baden).

La capacité de la nouvelle station est de 19000 équivalents / habitants (3000 m3/jour), elle devrait être atteinte au plus tôt à l'horizon 2030. La capacité réservée pour la population de Baden au réseau collectif en 2030 est estimée à 7460 équivalents habitants en basse saison et 15090 EH en haute saison.

Réseau :

Le réseau comprenait en 2015 46,438 km en gravitaire et 13,519 km en refoulement (2112 branchements).

Assainissement non collectif

Au 31 décembre 2017, l'intégralité des 818 installations d'épuration individuelles avaient été contrôlées, 77 étaient classées non conformes avec des travaux obligatoires. L'aptitude du sol à l'assainissement individuel et les contraintes parcellaires (superficie, pente...) permettent de déterminer 3 classes :

Bonne : Traitement par le sol possible.

Moyenne : Infiltration des effluents après traitement

Mauvaise à très mauvaises Utilisation systématique de massifs filtrants avec rejet vers les eaux superficielles

Zonage actuel

Le plan de zonage en vigueur présente :

- Des secteurs desservis et raccordés au réseau collectif mais classés en non collectif au plan de zonage
- Des secteurs classés en zonage collectif mais non desservis et non raccordés
- Des secteurs classés en zonage collectif mais non urbanisés.

Enjeux environnementaux

La commune de Baden est caractérisée par des enjeux environnementaux (enjeux sanitaires liés à la sensibilité du milieu) et des usages de l'eau très forts (activités conchyliques, pêche, baignade, nautisme). La proximité entre certaines habitations et ces secteurs à enjeux a fait l'objet d'une attention particulière.

La proximité des hameaux non raccordés au réseau collectif a été croisée avec l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

Projet de Zonage révisé

L'évolution démographique retenue et le nouveau zonage du PLU en cours de révision associés aux huit études sectorielles permettent d'arrêter le projet de modification du zonage selon les dispositions suivantes :

Assainissement collectif :

- Tous les secteurs desservis, situés en zonage d'assainissement collectif sont reclassés en zonage collectif.
- Tous les secteurs en extension de l'urbanisation (AU) sont classés en assainissement collectif
- Analyses sectorielles : Elles permettent de classer en zonage collectif les autres secteurs suivants : Le Cosquer et Bas Bois/Penmern (déjà en collectif), Kercadio, Bélano, Botconan – Le Parun, Le Guern, La Nautran et Paimberf (secteurs précédemment en zonage non collectif)

Parmi ces secteurs, se trouvent l'essentiel de ceux prévus en UC, qualifiés de secteurs déjà urbanisés (SDU de la loi ELAN). Les autres sont soit à proximité de secteurs desservis, soit en bordure du littoral.

Les extensions du zonage collectif se traduisent par 313 nouveaux branchements correspondant à 540 habitants en basse saison et 931 habitants en haute saison.

Population totale raccordée : A l'horizon 2028 elle sera de 4 909 habitants en basse saison et de 10 785 habitants en haute saison.

Capacité de traitement : La nouvelle station d'épuration de Bourgerel a une capacité de traitement dédiée à la commune de Baden de 7 460 habitants en basse saison et de 15 090 habitants en haute saison. La station dispose d'une marge respective de 2 551 et 4 305 habitants.

Zonage « non collectif » :

Toutes les anciennes zones urbanisables, mais reclassées zones N et A dans le projet de PLU sont reclassées en zonage d'assainissement non collectif.

A l'exception des secteurs indiqués ci-dessus (analyses sectorielles) toutes les habitations non desservies actuellement sont classées en non collectif.

Incidences financières

A l'échelle du territoire du SIAEP de Vannes Ouest (environ 882 000 m³ assainis/an), l'évolution de la part variable de la collectivité sera de 0,0996 €/m³.

Incidence environnementale

L'évaluation environnementale (décision MRAe du 11 janvier 2019), associée au rapport de présentation, rappelle le niveau de qualité des eaux des trois estuaires alimentant le Golfe du Morbihan (rivière d'Auray, rivière de Vannes et rivière de Noyal).

La contamination bactériologiques de l'estuaire de la rivière d'Auray reste passable mais demande de la vigilance, celle de la rivière de Vannes est en nette amélioration et celle de la rivière de Noyal présente des facteurs à risque qui pourraient avoir des répercussions sur la vie maritime.

D'une manière générale le Golfe du Morbihan présente une bonne qualité de ses eaux selon le rapport d'évaluation de l'IFFEMER réalisé en 2010 (source étude d'impact de la station de Bourgerel).

Les usages de l'eau sont : La pêche professionnelle, l'activité conchylique, les transports maritimes et les activités de loisirs (baignade)

Eaux de baignade : La qualité des eaux de baignade est mesurée en cinq points à Baden et Larmor Baden (Sept-Iles, Toulindac, Berchis, Locmiquel, La Fontaine). Les quatre premières plages présentent

une qualité des eaux de baignade qualifiée d' « excellente » alors que celle de la Fontaine est qualifiée de « bonne » (amélioration en cours).

Qualité bactériologique en zones conchylicoles : Ces zones bénéficient d'une surveillance particulière de l'IFFREMER (réseau REMI) et de l'ARS (zones de pêche à pied).

Incidences du projet et mesures ERC

Les analyses environnementales de chaque étude sectorielle, selon que les extensions du réseau collectif sont ou ne sont pas mises en œuvre permettent de conclure sur les incidences du projet sur l'environnement.

Thématique	Mesure ERC	Impact résiduel
Sous-sol et sous-sol	Pas de nouvelle STEP, secteurs urbanisables ou urbanisés	Négligeable
Qualité des eaux	Capacité de la station suffisante, postes de refoulement.	Négligeable
	STEP disposant de normes de rejet très faibles.	Positif
	Réduction du nombre d'ANC (313 au lieu de 150)	Positif
Zones humides	Pas de nouvelle STEP, secteurs urbanisés absence de ZH	Négligeable
Biodiversité et espaces d'intérêt écologique	Pas de nouvelle STEP, secteurs urbanisés, en dehors de tout espace d'intérêt écologique, baisse du flux en polluant rejeté	Positif
Zones Natura 2000	Aucune construction à proximité d'une zone Natura 2000, baisse du flux en polluant rejeté vers les zones Natura 2000 voisines.	Positif

Suivi

- Les extensions du réseau collectif sont déjà planifiées par le SIAEP de Vannes Ouest (2019 à 2023).
- Le SIAEP réalise régulièrement des contrôles sur le fonctionnement des installations ANC.
- Dans le cadre de la nouvelle station de Bourgerel un suivi de la qualité des eaux littorales a été mis en œuvre (prélèvement sur les huitres).
- L'IFFREMER (REMI) et l'ARS réalisent également un suivi de la qualité des eaux littorales.

NOS OBSERVATIONS

Assainissement collectif

La nouvelle station d'épuration de type « boues activées », complétée par une filtration et un traitement aux ultraviolets, regroupe sur un seul site (Bourgerel) le traitement des effluents des communes de l'île-aux-Moines, Baden, Larmor-Baden et du quartier du Moustoir à Arradon. Elle constitue un véritable progrès dans le traitement des eaux usées et donc dans la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel. Les activités en lien avec la mer (notamment la conchyliculture, la pêche, la baignade et le tourisme) sont avec les résidents les premiers bénéficiaires de cet investissement. Cette station prend en compte les projets d'urbanisation future (E72, E73).

Le programme de travaux mis en place pour desservir les secteurs techniquement raccordables en supprimant les dispositifs non conformes, améliorera la qualité de l'eau de mer. Nous avons pris note que la programmation de ces travaux était en cours.

Assainissement non collectif

Il subsistera un nombre non négligeable d'installations autonomes. Il est logique de ne pas desservir les constructions qui techniquement ne sont pas raccordables (mémoire en réponse de GMVA). La multiplication des relevages et des linéaires de canalisations peuvent dans certaines circonstances créer des difficultés d'étanchéité. Elles peuvent présenter des risques de dysfonctionnement qui seraient plus préjudiciables que ne le sont les systèmes d'assainissement individuels en bon état de fonctionnement. Le secteur d'Er Rohellec (visite sur site) fait partie de ces secteurs (C17, C36, C40, E72, E73).

Il est cependant nécessaire, compte tenu de l'environnement naturel du littoral badennois, d'aller au-delà d'une mise en œuvre de moyens s'abritant derrière la réglementation (E54, E55, E56, E72, E73, E76).

Le SIAEP devrait aller plus loin que les objectifs du SAGE en s'engageant à une « obligation de résultat » à une échéance déterminée. Même si l'atteinte du bon état écologique de l'eau n'est pas dans une situation critique par rapport aux objectifs. La vigilance devrait prévaloir, afin que sur le plan écologique, mais aussi économique les activités conchylicoles puissent perdurer. Il ne revient pas au SIAEP, ni au zonage assainissement des EU (GMVA), de définir des zones à enjeu sanitaire.

Le secteur du Ter doit recevoir une réponse à ses observations. Soit les constructions sont illégales et doivent disparaître. Soit il existe une tolérance, et la superficie nécessaire aux épandages doit être dégagée (C28).

Les mesures ERC et les indicateurs de suivi mis en place permettront de mesurer l'évolution du réseau et les résultats qualitatifs obtenus (E72, E73).

La canalisation sous-marine entre l'île aux Moines et Port Blanc devrait être décrite plus précisément.

Le PLU, d'une part et le projet de zonage assainissement des eaux usées d'autre part devront conserver toute leur cohérence avant approbation finale de l'un ou l'autre de ces règlements.

Les autres prescriptions et n'appellent pas d'observation

Bilan thématique

- ➡ Le zonage assainissement des eaux usées bénéficie d'une station d'épuration récente dont la capacité dédiée aux effluents de la commune de Baden est largement suffisante.
- ➡ Les équipements de la nouvelle station d'épuration (boues activées + filtration et ultra-violets) permettront de traiter les effluents dans de bonnes conditions techniques et environnementales.
- ➡ Le zonage assainissement supprime les secteurs qui ne seront plus à urbaniser et ajoute les nouvelles zones en extension de l'habitat du nouveau PLU.
- ➡ Les dispositifs d'assainissement autonomes ont fait l'objet d'une étude sectorielle avant de déterminer les lieux à desservir par le réseau collectif selon des critères techniques, environnementaux et financiers.
- ➡ Une solution doit être apportée au secteur du « Ter » : Soit les constructions existantes ne sont pas tolérées et leur système d'assainissement doit disparaître, soit elles sont tolérées et une réponse doit être apportée.
- ➡ Il sera nécessaire après approbation de s'assurer de la cohérence entre les deux zonages Eaux usées et eaux pluviales avec le PLU.
- ➡ Compte-tenu des activités liées à la mer, présentes sur Baden, le SIAEP devrait avancer les échéances visant à obtenir un bon niveau de fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuels.
- ➡ Le secteur « Er Rohellec » doit être maintenu en assainissement autonome compte-tenu de son incapacité technique à être raccordé (dénivellation) et de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel (perméabilité).

C – REVISION du ZONAGE ASSAINISSEMENT des EAUX PLUVIALES

Thème 1	Présentation du Zonage Eaux Pluviales
Thème 2	Evaluation environnementale du Zonage Eaux Pluviales
Thème 3	Plan de l'état des lieux
Thème 4	Plan de zonage Eaux Pluviales
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
AVIS PPA ET PPC	
– Information selon laquelle elle n'a pas pu étudier le dossier de zonage des Eaux Pluviales dans le délai imparti (MRAe)	
– Actualiser le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (urbanisation existante et projets) (Préfet)	
– S'assurer au moment de l'approbation du zonage assainissement des eaux pluviales, de la transcription des mesures dans le règlement écrit et les OAP du PLU (GMVA)	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– <u>OAP Secteur Carado</u> : Impasse du Pont Daniec : Fontaine à préserver (qualité de l'eau) (E38, C84),	
– <u>Lotissement Charcot</u> : Parcelle E503 (UB) présence d'une zone humide, absence de données en matière de gestion des eaux pluviales (C24)	
REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
– Maintien des dispositions du projet de PLU, arrêté le 29.04.2019	

SYNTHESE DU PROJET

Etat actuel

Bassins versants :

Le territoire communal se décompose en 11 bassins versants, dont 4 principaux qui se caractérisent par la largeur de leur exutoire. La superficie globale est d'environ 2460 hectares.

Rejets pluviaux :

Le rejet en mer se fait par 64 exutoires principaux. La majorité des réseaux sont de diamètres réduits (Ø 300) à l'exception des bassins versants principaux qui sont pourvus d'un Ø 800.

Réseau existant :

Le réseau de collecte est de 52 km dont 22,3 km de canalisations et 29,7 km de fossés. Il existe 1092 regards et 21 ouvrages de rétention-régulation.

Sensibilité hydraulique : Mise en charge du réseau et débordements

- Bassin versant du Rohu : Rue du Pont Daniec (faibles débordements)
- Bassin versant du Kerfraval : Rue des frères Le Guénédal, rue de la Chapelaine, rue Dieudonné Coste, aval du Grand Prés et rue Joseph Lebrix.
- Bassin versant de Toulbroche : Rue des Artisans (faibles débordements).
- Bassin versant de Port Blanc : Rue du Lannic.

Milieu naturel :

La description du milieu récepteur est identique à celle du projet de révision du zonage assainissement des eaux usées. Les zones humides, les zones naturelles sont indiquées dans le rapport de présentation du PLU et localisées au règlement graphique.

Contraintes et difficultés rencontrées :

- Insuffisance du réseau pluvial sur certains bassins versants (cf. ci-dessus)
- Les rejets ont pour milieu récepteur les ruisseaux : Rohu, Kerfraval, Brangon, Moulin du Pont et Kernormand.
- Le sous-sol semble plutôt favorable à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. L'infiltration devra être la solution à rechercher en priorité pour les futurs projets d'urbanisation.

Orientations du zonage « eaux pluviales » à mettre en œuvre

Selon leur implantation, la surface totale et la surface imperméabilisée du projet, les eaux pluviales devront être gérées au niveau des nouvelles surfaces imperméabilisées :

1. Soit par rejet avec infiltration et/ou régulation puis déversement vers les eaux de surface. L'infiltration sera la solution recherchée en priorité et des tests préalables de perméabilité seront réalisés. Les rétentions / régulations s'effectueront en priorité par le biais de mesures compensatoires douces.
2. Soit par rejet direct dans un réseau existant puis déversement vers les eaux de surface, si aucune autre solution n'est possible.

Nouveau Zonage « Assainissement des Eaux Pluviales » :

Après avoir rappelé les contraintes réglementaires (SDAGE, SAGE) et celles issues des réglementations supra communales (SCoT, SMVM), le projet est arrêté de la manière suivante :

Définitions : Notions de surface imperméabilisée et de coefficient d'imperméabilisation (espaces goudronnés).

Prescriptions générales :

- Maîtrise quantitative (imperméabilisation des sols)
- Maîtrise qualitative (traitement des surfaces de parkings)
- Zones soumises à une obligation d'infiltration pour tout nouveau projet (définies au PLU).

Prescriptions particulières :

- Orientations du zonage eaux pluviales (zonage 1 et zonage 2 selon superficies et zonage au PLU)
- Méthode et principe de dimensionnement des mesures compensatoires (schémas annexés)
- Zones 1 : Obligations d'infiltration / rétention / régulation à la parcelle pour les constructions d'une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 500 m².
- Zones 2 : Obligations d'infiltration / rétention / régulation à la parcelle pour les constructions d'une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 1 000 m².
- Zones à urbaniser au PLU

Effets du zonage « Eaux Pluviales » sur l'environnement (évaluation environnementale) :

Sol et sous-sol :	Effets négligeables.
Qualité des eaux :	Effet positif permanent sur la qualité des eaux superficielles, et donc sur les zonages qui y sont associés.
Zones humides :	Effet positif sur les zones humides.
Biodiversité et intérêt écologique :	Effets nuls sur les espaces d'intérêt écologique.
Site Natura 2000 :	Effets nuls sur les zones Natura 2000.

Impact résiduel après mise en œuvre des mesures compensatoires (mesures ERC)

Sol et sous-sol :	Impact résiduel négligeable,
Qualité et usage des eaux :	Impact résiduel positif,
Zones humides :	Impact résiduel positif
Biodiversité et intérêt écologique :	Impact résiduel nul
Site Natura 2000 :	Impact résiduel nul

Mesures de suivi

- Contrôle du zonage assainissement par le service urbanisme de la commune
- Contrôle de la mise en œuvre du schéma directeur : Les services techniques de la commune réaliseront un suivi de la mise en œuvre du programme de travaux.
- Suivi de la qualité des eaux littorales mis en œuvre dans le cadre de la nouvelle station de Bourgerel.
- L'IFFREMER (REMI) et l'ARS réalisent également un suivi de la qualité des eaux littorales.

NOS OBSERVATIONS

Le zonage assainissement des eaux pluviales est un règlement, il ne peut pas répondre à toutes les interrogations sur le phasage opérationnel, mais une information sur la programmation des travaux devrait être donnée, celle-ci constituant souvent la préoccupation la plus importante du public impacté par des débordements du réseau.

Nous avons pris note du classement en N des deux parcelles du Commandant Charcot (prévue en UB). Selon les informations verbales reçues au cours de nos permanences, il y aurait également des difficultés d'écoulement des eaux pluviales dans ce secteur.

La continuité de l'écoulement de la fontaine du Pont Daniec doit être assurée lors des éventuels aménagements qui seront mis en place sur l'OAP du secteur Carado.

Le PLU d'une part, et le projet de zonage assainissement des eaux pluviales d'autre part, devront conserver toute leur cohérence avant approbation finale de l'un ou l'autre de ces règlements.

Les autres dispositions n'appellent pas d'observation.

Bilan thématique

- ➡ Le projet prend en compte l'urbanisation existante et son évolution programmée au PLU.
- ➡ La gestion des eaux pluviales à la parcelle est prévue chaque fois que c'est possible.
- ➡ Les points sensibles ont été recensés afin d'être solutionnés dans le cadre du zonage.
- ➡ Les exutoires font l'objet d'une surveillance régulière.
- ➡ Il est nécessaire de s'assurer que les difficultés constatées dans le quartier Charcot, seront résolues.
- ➡ L'évacuation de la fontaine du Pont Daniec doit être préservée lors de l'aménagement du secteur Carado.
- ➡ Il sera nécessaire après approbation de s'assurer de la cohérence entre les deux zonages EU, EPL et PLU.

D – PROCEDURE D'ENQUETE

Thème D1 Phase préalable

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Concertation en phase d'étude : ZC472, ZC473 (UAb) (OAP rue Lann Vihan) : Déploire ne pas avoir été consulté en amont lors de la phase d'étude de l'OAP (C51)

REponses Apportées par le Maître d'Ouvrage : Néant

NOS OBSERVATIONS

Nous n'émettrons pas d'avis sur la phase de concertation, celle-ci s'étant déroulée avant notre désignation. Le bilan de la concertation annexé au dossier d'enquête ne fait pas l'objet d'observation de notre part.

Nous observons, comme il est précisé au chapitre « Participation du public » de ce rapport, que durant cette enquête, de nombreuses personnes ont consulté le dossier, fréquenté les permanences et déposé des observations par courrier postal ou numérisé et par le dépôt d'observations manuscrites sur les deux registres d'enquête mis à disposition en mairie.

Bilan thématique

- Nous n'émettrons pas d'avis sur la concertation celle-ci ayant eu lieu avant notre désignation.
- Le bilan de la concertation, annexé au dossier d'enquête n'attire pas d'observation de notre part.
- Notre avis général doit porter sur le fond et non pas sur la forme. Ces observations ne seront pas reprises dans notre bilan avant d'émettre un avis.

Thème D2	Dossier d'enquête
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DU PUBLIC : Néant	
REPNSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC : Sans objet	

SYNTHESE DU PROJET

La composition du dossier d'enquête est présentée en première partie de ce rapport

NOS OBSERVATIONS

Nous avons eu l'occasion d'évoquer tout au long de ce rapport certains aspects du dossier d'enquête. Nous ne reprenons ici que les observations qui nous paraissent essentielles

Règlement graphique

Nombre de plans : Le découpage du territoire en trois plans permet par une échelle adaptée d'en faciliter la lecture mais la présence de trois séries de plans comportant des informations différentes risque de poser des difficultés de compréhension.

Plans A (plans de zonage) : Certaines prescriptions sont reportées mais pas toutes (éléments du patrimoine et paysage protégés, emplacements réservés). Les zones à risque de submersion marine sont plus que de simples informations.

Nos analyses se sont faites essentiellement sur la base du document regroupant l'ensemble des dispositions opposables soit les plans c : Zonages et prescriptions.

Numérisation des documents

Certains plans, présentés au format A4, ou insérés dans le rapport de présentation nécessitent un agrandissement au format numérique ce que ne permet pas le logiciel utilisé (perte totale de lisibilité).

Fond de plan cadastral : Certaines constructions anciennes ne figurent pas sur les plans (par exemple : Lanester). Une mise à jour complète s'avère indispensable.

Tracé des zonages : Les différentes zones sont représentées par un aplat de couleur. Ceux-ci sont parfois déplacés, ce qui complique la lecture des plans, notamment le long de certaines voiries et en bordure du littoral entre zones maritimes (ex : Uip et Ao) d'une part et entre zones terrestres et maritimes d'autre part (Ac, Ao, Ulp). Certains aplats ont des couleurs très voisines, ce qui en l'absence de limite en complique la compréhension. Il est nécessaire de limiter ces zones par un trait

Annexes : Le dossier général du PLU et le rapport de présentation possèdent des annexes. Le règlement (écrit et graphique) étant seul opposable, il est nécessaire de consulter les services de l'état afin de s'interroger sur l'opportunité d'annexer au règlement écrit certains inventaires (changements de destination et patrimoine vernaculaire) pour compléter les prescriptions du règlement graphique qui manque parfois de précision. Nous ne reprendrons pas ces observations sur la forme dans notre avis global.

Bilan thématique

- ➡ Notre avis général doit porter sur le fond et non pas sur la forme. Ces observations ne seront pas reprises dans notre bilan avant d'émettre un avis.

E – AUTRES OBSERVATIONS

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- PLU : Rue Mané Er Groëz : Demande qu'un aménagement limite la circulation maximale à 30 km/h sur la rue Mané Er Groëz (E08).
- Carado (Liaison douce impasse du Pont Daniec) : demande la pose de barrières interdisant l'accès aux scooters (E66)

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Pas d'observation

SYNTHESE DU PROJET

NOS OBSERVATIONS

Les observations présentées en E08 et E66, lorsqu'elles concernent le PLU, ont été analysées lors des différents thèmes, toutefois les demandes relatives à une phase opérationnelle (travaux, signalisation) ne relevant pas des règles d'urbanisme, sont hors sujet.

Bilan thématique

- ➡ Les observations ci-dessus étant hors sujet, elles ne seront pas reprises dans notre bilan et avis général.

Les bilans thématiques, présentés à la fin de chacune de nos analyses ci-dessus serviront de base aux conclusions avant d'émettre un avis global sur chacun des objets de cette enquête publique unique, à savoir : La révision du plan local d'urbanisme, la révision du zonage assainissement des eaux usées et le zonage assainissement des eaux pluviales de la commune de Baden.

Baden le 23 novembre 2019
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

