



---

PLU de Larmor-Baden

Septembre 2018

AQVLB pose un recours en annulation du PLU

L'AQVLB (Association de la Qualité de Vie à Larmor Baden dépose un recours en annulation.

Dans cette affaire se profile le dossier permis de construire sur l'île de Berder, dossier extrêmement sensible d'autant plus qu'il semble que dans le projet du pétitionnaire et de la mairie, le bois se voit enlever une partie de sa surface.

Les AGM, après échanges tant avec AQVLB et que la Fapegm se prononcera pour déterminer les actions communes qu'il conviendra d'étudier sur ces derniers points.

*Affaire à suivre de très près donc .....*

**Mémoire du conseil de l'AQVLB déposé dans le cadre  
du recours en annulation du PLU**

---

## LES AMIS DU GOLFE DU MORBIHAN

*Membre du conseil et du bureau des associations du PNR. Délégué général auprès du comité syndical.*

Association agréée pour la protection de l'environnement, arrêté préfectoral du 20 /03/2002 renouvelé le 20 janvier 2014 et en janvier 2019 dans le cadre des 19 communes riveraines du Golfe du Morbihan Siège social : mairie de Baden 56870.

Adresse postale : 4, route de Kervernir – 56870 BADEN 06.67.11.19.51

<https://www.amisdugolfedumorbihan.org> [admin.agm@amisdugolfedumorbihan.org](mailto:admin.agm@amisdugolfedumorbihan.org) <https://www.facebook.com/LES.AGM/>



Département du Morbihan

GOLFE du MORBIHAN  
VANNES AGGLOMERATION

**Commune de BADEN**

## Révision

# Plan Local d'Urbanisme



## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

### Conclusions et Avis

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

## A - PRESENTATION 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 Plougoumen, de Ploeren, d'Arradon et 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%.

La commune 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 qui se décline selon les orientations suivantes :

### PADD

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

- 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 : 5100 badennois à l'horizon 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

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

- 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.

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

- 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-Trévrass, 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 seraient 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 inscrits 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 un classement en zone 1AU est prévu sur une superficie de 4,44 ha (Nautiparc) (5 ha autorisés au SCoT) et en zone 2AU sur une superficie de 4,51 ha à vocation mixte (sportive et/ou culturelle et quelques habitations).

Au total les zones AU ont une superficie de 14,46 ha, au PLU de 2008 elles couvraient 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 les espaces 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 précisent le champ d'application et la portée du PLU, la division du territoire et l'organisation du règlement écrit ainsi que la réglementation applicable à toutes les zones et les définitions.

#### - Réglementation spécifique à chaque zonage :

11 zonages sont réglementés 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.

## B - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Organisation : Le TA de Rennes par décision E19000105 du 10 mai 2019 nous a désigné commissaire enquêteur. Par arrêté du 15 juillet 2019, M le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique d'une durée de 31 jours du mercredi 21 août au vendredi 20 septembre 2019. Celle-ci comprenait 3 objets :

1. La révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Baden (objet de ces conclusions et avis),
2. Le zonage assainissement des eaux usées de la Commune de Baden (autre avis séparé),
3. Le zonage assainissement des eaux pluviales de la Commune de Baden (autre avis séparé).

Publicité : Presse Ecrite : L'avis d'enquête publique a été publié à deux reprises et aux mêmes dates, dans les quotidiens suivants : Le Télégramme et Ouest-France (éditions du Morbihan) les 1<sup>er</sup> août et 22 août 2019.

Plusieurs communiqués ont rappelé l'existence de l'enquête et les modalités de la participation du public (tenue des permanences, dépôt des observations) dans « Le Télégramme » et « Ouest-France » (rubrique Baden).

### 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, l'historique de la procédure en cours est rappelé (intégration de la loi ELAN).

Ouest-France 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

Autres publications : La commune a imprimé un flyer au format A5 comprenant 1 page reproduisant une copie de l'avis d'enquête mis à disposition du public à la mairie (banque d'accueil) et en salle de permanence.

### Affichage de l'avis d'enquête

41 affiches imprimées au format A2 sur fond jaune, orientées portrait étaient implantées sur l'ensemble du territoire communal, dont 2 dans les locaux fréquentés par le public (hall Mairie et près salle Gilles Gahinet), 10 dans des vitrines permanentes (dont 4 RIS) et 29 sur sites (agglomérations, Villages, SDU et zones d'habitat diffus)

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

Dossier d'enquête : Un dossier papier complet comprenant l'avis et un registre d'enquête (2 exemplaires) étaient à la disposition du public à la mairie. Le dossier d'enquête et l'avis étaient consultables dans leur version dématérialisée sur le site de la commune et depuis un poste informatique dans la salle de consultation du dossier d'enquête.

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 a été mise à la disposition du public dans le hall d'accès de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Dépôt des observations et mise à disposition du public : Le public pouvait déposer ses observations :

- 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 à l'attention du commissaire enquêteur,
- soit par voie dématérialisée à l'adresse « [registredemat.fr/baden](http://registredemat.fr/baden) »
- soit par courriel adressé à la commune à l'attention du commissaire enquêteur : « [mairie@baden.fr](mailto:mairie@baden.fr) » puis mise à disposition du public par la commune en les annexant au registre dématérialisé.

Synthèse des observations : Le PV de synthèse remis le 28 septembre 2019 (voie dématérialisée) a été suivi d'une réunion de présentation le 2 octobre 2019. Le mémoire en réponse a été réceptionné le 15 octobre 2019.

Remise du rapport et de l'avis : Compte tenu du délai et du nombre d'observations présentées, il a été convenu avec la commune que le rapport d'enquête et les trois avis seraient remis au plus tard le 26 novembre.

Bilan de la participation du public : 143 personnes ont été reçues au cours de 91 entretiens durant les 5 permanences qui se sont toutes prolongées de 1h00 à 2h00 pour recevoir toutes les personnes étaient arrivées avant la clôture de la permanence.

194 contributions ont été déposées dont 30 sur les deux registres papier, 88 par courriers et 76 sur le registre dématérialisé (courriels compris).

Ces observations ont été présentées sur 578 pages dont 316 pages d'observations et 271 pages annexées.

5 observations reçues hors délai n'ont pas été exploitées.

## C – ANALYSE BILANCIELLE

Le rapport d'enquête relatif à la révision du PLU de la Commune de Baden, comprend à la fin de chacune de mes analyses un bilan thématique. Ceux-ci servent de base à mon analyse bilancielle présentée ci-dessous sous la forme d'un tableau comprenant deux colonnes :

- A gauche les avantages du projet par rapport à l'état initial du territoire, de son diagnostic et du PLU actuellement en vigueur. Ces avantages intègrent la nécessité de mettre le PLU en cohérence avec l'évolution démographique et urbaine avec l'évolution constante de la réglementation et avec les nouveaux besoins de la population.
- A droite les inconvénients du projet qui nécessitent une modification du dossier, pour limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels et préserver les espaces inscrits et protégés du patrimoine naturel et bâti dans le contexte particulier du domaine maritime du golfe du Morbihan.  
Cette colonne préfigure les mises à jour, précisions, ajouts et modifications à apporter au projet pour supprimer, réduire ou compenser ces inconvénients.
- A la fin de chaque thème, je rappelle les observations présentées par le public qui sont pas retenues et font l'objet d'un avis défavorable (cf. motivations dans le rapport d'enquête). Les observations qui ne constituent ni un avantage, ni un inconvénient sont également rappelées à cet endroit, elles ne nécessitent aucune mise à jour ou modification du projet.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
-----------	---------------

### Thème 0 Observations générales

Thème 0	Observations générales (+ RP, p7-11) Préambule Introduction
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'enquête a suscité une forte participation du public.</li> <li>➤ La révision des PLU était nécessaire (ancienneté de 10 ans, nouvelles lois et décrets).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'avis de la CDNPS sur les EBC n'était pas joint au dossier d'enquête</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le Projet n'a fait l'objet d'aucun avis globalement défavorable.</li> <li>➤ 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.</li> </ul>	

### Thème 1 Rapport de présentation

Thème 1	Rapport de présentation
Partie I	Diagnostic socio-économique (RP, p12-48) 1 Démographie 2 Habitat 3 Economie 4 Equipements et services
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le diagnostic détermine les atouts et faiblesses, les opportunités et limites et dégage les enjeux.</li> <li>➤ 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 scolaires...</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ L'enjeu visant au maintien des activités primaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les équipements et services publics, culturels, sportifs existants de Larmor Baden devraient être évoqués.</li> <li>➤ Les études réalisées dans le cadre du PNR devraient être rappelées.</li> <li>➤ Le diagnostic conchylicole ne permet pas de localiser les tables sur le territoire communal.</li> </ul>

(agriculture et ostréiculture) est indispensable. ➔ Le rappel de la nécessité d'intervenir dans un cadre intercommunal est essentiel.	
➔ Les autres enjeux du diagnostic socio-économique n'appellent pas d'observation.	

Thème 1	Rapport de présentation	
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain (RP, p49-75)	
	1. Histoire et patrimoine local	
	2. Structure du bâti	
➔	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.	➔ Les inventaires du patrimoine vernaculaire et des changements de destination doivent être annexés au règlement.
➔	La morphologie et la typologie du bâti formant le tissu urbain sont bien décrites.	➔ Il existe une incohérence entre le RP et l'annexe 4 sur le nombre de croix et calvaires.
➔	La densification, les déplacements et transports ainsi que l'inventaire des places de stationnement bénéficient d'une analyse complète.	➔ Un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (chapelles, manoirs, maisons anciennes...) est à envisager.
➔	Le patrimoine archéologique est reporté selon les indications fournies par la DRAC	➔ Une description de la morphologie urbaine de Toulbroche doit être ajoutée.
➔	Le patrimoine vernaculaire bénéficie d'un recensement	
➔ 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	
	1. Diagnostic loi Littoral (intégrant la loi ELAN) (RP, p76-110)	
	3.1a Identification des agglomérations	
➔	Les critères identifiant les agglomérations sont cohérents avec la loi Littoral et le SCoT.	➔ Il est nécessaire de mettre à jour les références du code l'urbanisme avec la nouvelle nomenclature.
➔	L'identification des agglomérations de Baden et Toulbroche est conforme aux dispositions du SCoT.	
➔	L'identification des agglos répond à la charte du PNR.	
➔ 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)	
➔	Les critères identifiant les villages sont cohérents avec la loi Littoral et le SCoT.	➔ Le village de La Croix, conforme au SCoT, déclassé au TA, doit être retiré des villages.
➔	L'identification des 7 premiers villages est conforme aux identifications du SCoT en révision.	
➔ 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)	
➔	Les critères identifiant les SDU sont détaillés et compatibles avec le SCoT.	➔ Le fond de plan cadastral doit être mis à jour, certaines constructions n'y figurent pas.
➔	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.	
➔ Nous ne disposons pas d'éléments permettant d'apprécier si La Croix (Trévras) 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	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les espaces remarquables regroupent sur un même zonage, ceux bénéficiant d'une protection réglementaire</li> <li>➤ Les espaces remarquables notifiés par les services de l'Etat (plan au 1/10000) sont reportés au PLU.</li> <li>➤ Les espaces remarquables sont identifiés et localisés sur terre et sur mer.</li> <li>➤ Les espaces remarquables s'étendent aux sites inscrits et classés, Natura 2000, ZNIEFF, RAMSAR, ZICO...</li> <li>➤ Les espaces remarquables écartent par des taches blanches les secteurs considérés comme non naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul>
➤ 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	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La délimitation des espaces proches du rivage fait l'objet d'une étude basée sur différents critères.</li> <li>➤ La distance par rapport fixée de 800 à 1000m n'est pas le seul critère mais en fait toujours partie.</li> <li>➤ La délimitation des espaces proches du rivage dans les parties Ouest et Est, est cohérente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Au sud la position du rivage à l'étang de Toulvern et au moulin de Mériadec est illogique.</li> <li>➤ Le rivage n'est pas positionné à la limite haute et ignore les zones à risque de submersion marine.</li> <li>➤ La limite des EPR au niveau du village de Mériadec et la zone 1AU du Houeren doit être redéfinie.</li> </ul>
➤ 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	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La bande littorale des 100m est localisée au rapport de présentation (p.107).</li> <li>➤ 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Au doit des espaces urbanisés la bande littorale doit être interrompue, et non pas réduite (UCa et UCb).</li> <li>➤ La limite des espaces urbanisés (villages en UCa et UCb) doit se situer au nu extérieur des façades.</li> <li>➤ 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</li> <li>➤ Les espaces remarquables localisés dans la bande des 100m doivent être classés en Nds.</li> </ul>
➤ 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	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le PLU répond aux prescriptions du SCoT pour 8 coupures d'urbanisation (sur 9).</li> <li>➤ Il répond également aux préconisations du SCoT en ajoutant 6 coupures complémentaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La coupure Est-ouest, prévue au Sud du bourg de Baden devrait isoler le bourg du Village de Mériadec.</li> <li>➤ Il existe une incohérence en page 298 (RP) où ne sont évoquées que 3 coupures.</li> <li>➤ Le prolongement des coupures sur la commune de Larmor Baden n'est pas présenté.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ La presqu'île du Blaire pourrait être isolée par une coupure comme celle de Toulvern.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Il n'y a pas lieu de prendre en compte les autres observations présentées par le public.</li> </ul>	

Thème 1	Rapport de présentation	
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain	
	3. Diagnostic loi Littoral	
	Capacité d'accueil de la commune	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ L'objectif du PLU en matière démographique est cohérent.</li> <li>➡ La traduction de cette démographie en nombre de logements est logique.</li> <li>➡ La production de logements prend en compte ceux qui sont en cours de réalisation ou programmés.</li> <li>➡ La production de logements et la densification sont compatibles avec le DOO du SCoT.</li> <li>➡ Le suivi permettra un ajustement en cas de déséquilibre entre résidences principales et secondaires.</li> <li>➡ Les équipements publics ont une capacité d'accueil suffisante pour le projet.</li> <li>➡ La maison pour personnes âgées en cours de réalisation complète la capacité d'accueil de la population âgée.</li> <li>➡ La capacité d'extension se situe à l'Est de l'agglomération de Baden et au Nord de Toulbroche.</li> <li>➡ La Commune a la capacité d'accueillir son projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Le développement de l'agglomération au Nord de Toulbroche nécessite une étude sur sa desserte routière.</li> <li>➡ L'extension retenue au Sud du territoire se trouve à un endroit où il devrait y avoir une coupure d'urbanisation.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ 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).</li> </ul>		

Thème 1	Rapport de présentation	
Partie II	Diagnostic fonctionnel et urbain	
	3. Diagnostic loi Littoral	
	Espaces boisés significatifs	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ La commune a procédé au report des espaces boisés classés (EBC) au règlement graphique</li> <li>➡ L'avis de la CDNPS en cours d'étude a été remis lors d'une réunion qui a donné lieu à un procès-verbal</li> <li>➡ La Commune confirme (MER) que les observations formulées par la CDNPS ont été reportées au PLU.</li> <li>➡ La superficie des EBC est sensiblement égale à celle du PLU en vigueur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Le projet arrêté du PLU n'a pas fait l'objet d'un avis de la CDNPS</li> <li>➡ Aucun avis de la CDNPS n'était joint au dossier d'enquête.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Il n'y a pas lieu de prendre en compte les observations présentées par le public.</li> <li>➡ Nous aborderons le périmètre des EBC au règlement graphique.</li> </ul>		

Thème 1	Rapport de présentation	
Partie III	Etat initial de l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ L'état initial de l'environnement est très complet, référencé et documenté.</li> <li>➡ L'hydrologie est présentée sur une cartographie en page 123 (RP).</li> <li>➡ Les unités paysagères et l'environnement biologique sont présentés et analysés</li> <li>➡ Les ressources, pollutions et nuisances sont énumérées.</li> <li>➡ Les sites industriels et sites et sols pollués de la base de données BASIAS sont indiqués en page 212 (RP).</li> <li>➡ Une synthèse de l'ensemble hiérarchise les enjeux environnementaux (cf. synthèse du projet ci-dessus).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Les ZNIEFF ne sont pas décrites alors que des observations sont présentées par les services de l'Etat.</li> <li>➡ Les espaces naturels sensibles ne sont pas localisés à la parcelle.</li> <li>➡ Le projet du Govello devra faire l'objet d'un inventaire complémentaire de sa flore.</li> </ul>	

Thème 1	Rapport de présentation	
---------	-------------------------	--

Thème 1	Rapport de présentation
Partie V	Evaluation environnementale
	1 Evaluation environnementale
	2 Résumé des incidences et mesures associées

<ul style="list-style-type: none"><li>➔ L'évaluation environnementale reprend les enjeux de l'état initial.</li><li>➔ Les 3 enjeux prioritaires sont pris en compte au sein de 4 grandes orientations</li><li>➔ La ressource et la préservation des eaux superficielles figurent parmi les orientations.</li><li>➔ La préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et des espaces remarquables sont prioritaires.</li><li>➔ La préservation et la valorisation du paysage naturel, du petit patrimoine, des paysages emblématiques sont des orientations.</li><li>➔ La préservation des espaces naturels et agricole par une gestion économe du foncier est prise en compte.</li><li>➔ L'interdiction de construire en zone N hors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres est rappelée.</li><li>➔ Le suivi des mesures environnementales est développé.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Le patrimoine bâti en général n'est pas repris dans les conclusions de l'évaluation environnementale (uniquement le petit patrimoine).</li><li>➔ Les incidences de la gestion du terrain de Golf sur les espaces remarquables ne sont pas précisées (paysage, eau flore, faune).</li></ul>
---	--

**Thème 2      Projet d'Aménagement et de développement Durable**

Thème 2      Projet d'aménagement et de développement durable	
Axe 1      Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'objectif démographique est cohérent avec l'analyse issue du rapport de présentation (justification du choix).</li> <li>➤ L'objectif de production de logements reprend l'analyse précédente (justification des choix).</li> <li>➤ Le poids mort de production de logements et les opérations d'urbanisation en cours sont pris en compte.</li> <li>➤ L'objectif visant à préserver l'identité badennoise est logique.</li> <li>➤ L'objectif de densification au sein des espaces urbanisés est indispensable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'objectif en matière d'équipements et de services doit être envisagé dans un contexte intercommunal.</li> <li>➤ Le développement des mobilités doit être complété par la mise en œuvre d'un pôle d'échange multimodal.</li> <li>➤ La production de logements aidés devrait être accompagnée d'orientations chiffrées avec distinction des LLS</li> <li>➤ La prise en compte de l'accueil des gens du voyage est évoquée sans que soit précisée la méthode utilisée.</li> </ul>

Thème 2      Projet d'aménagement et de développement durable	
Axe 2      Mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales (tourisme, nautisme, artisanat, aquaculture, agriculture, commerces...)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le développement de l'emploi est nécessaire au maintien de la population sédentaire et des équipements.</li> <li>➤ La localisation et le développement des activités économiques sur un seul secteur est cohérent.</li> <li>➤ L'objectif visant à implanter des commerces et services de proximité au sein des centralités est une nécessité.</li> <li>➤ Le développement des activités touristiques et nautiques est logique eu égard à l'attrait du golfe du Morbihan.</li> <li>➤ L'objectif visant à valoriser les activités primaires complète celui du développement économique.</li> <li>➤ L'objectif visant au développement des communications numérique est nécessaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'objectif visant à étendre Nautiparc doit être conditionné par un taux d'occupation des phases précédentes.</li> <li>➤ 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.</li> </ul>

Thème 2      Projet d'aménagement et de développement durable	
Axe 3      Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mise en valeur des paysages et du patrimoine naturel et bâti répond aux enjeux du diagnostic.</li> <li>➤ L'objectif visant à préserver et restaurer les continuités écologiques s'impose par la loi.</li> <li>➤ La qualité de l'assainissement revêt un caractère essentiel compte tenu de la proximité immédiate de la mer.</li> <li>➤ La prise en compte des risques est essentielle pour ce qui concerne les submersions marines.</li> <li>➤ La prise en compte des nuisances est nécessaire.</li> <li>➤ La qualité urbaine des aménagements est un facteur d'attractivité pour les nouveaux résidents et le tourisme.</li> <li>➤ La diminution des gaz à effet de serre est une nécessité.</li> <li>➤ L'objectif de modération de la consommation d'espace est bien développé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'objectif 6 doit faire référence à la RT 2020</li> <li>➤ L'objectif 7 est indispensable mais il s'agit de <u>limiter</u> la consommation foncière (et non pas de réduire).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'objectif 1 vise à protéger les ZNIEFF alors qu'elles ne sont pas décrites dans l'état initial de l'environnement.</li> </ul>	

### Thème 3 Orientations d'aménagement et de programmation

<p>Thème 3 Orientations d'aménagement et de programmation Dispositions applicables aux OAP Dispositions générales des OAP sectorielles 1 Objectifs et applications 2 Principes généraux</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les dispositions générales s'adressent à toutes les OAP (opérations &gt; 5 logements et OAP sectorielles).</li> <li>➔ 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.</li> <li>➔ La nécessité de réduire les consommations énergétiques par une bonne orientation du bâti est prévue (p.15).</li> <li>➔ La volonté d'insérer les nouveaux secteurs d'urbanisation dans l'enveloppe bâtie est cohérente avec la charte du Parc Naturel Régional.</li> <li>➔ Le principe général visant à satisfaire l'objectif de 25 logements/ha est compatible avec le DOO du SCoT.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Il devrait être fait référence aux constructions à énergie positive (RT2020)</li> <li>➔ L'OAP de Toulbroche bien qu'étant « en densification » nécessite une extension sur les espaces agricoles de 4,51h qui abaisse le taux global en densification à 36% (au lieu de 61% annoncé).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les OAP n'ont pas pour vocation d'exproprier des propriétés privées.</li> <li>➔ L'évolution démographique a été abordée précédemment (cohérence avec la justification des choix (RP)).</li> </ul>	

<p>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</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le secteur de Toulbroche est l'un des seuls à pouvoir être urbanisés sans atteinte aux espaces naturels.</li> <li>➔ La densification de Toulbroche n'est pas démesurée, le R+2 doit être maintenu.</li> <li>➔ L'OAP de Carado peut être desservie par la rue de la Fontaine (espaces naturels environnants préservés).</li> <li>➔ L'inscription d'une OAP « rue des Anciens Combattants » est pertinente.</li> <li>➔ L'OAP « rue du Gréo » est nécessaire mais doit être réduite.</li> <li>➔ L'OAP « rue Lann Vihan » doit être conservée mais doit être modifiée.</li> <li>➔ Les OAP « Rue de la Frégate », « Mané Er Groëz » et « Quatre vents » sont nécessaires.</li> <li>➔ L'OAP « Pont Claou » est nécessaire mais doit être adaptée au bâti environnant (Cf. ci-dessous).</li> <li>➔ L'OAP « Les chaumières » se situe à proximité de Toulbroche, l'un des rares secteurs qui peut se développer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <u>Toulbroche</u> : 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)</li> <li>➔ <u>Toulbroche</u> : 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)</li> <li>➔ <u>Rue du Gréo</u> : 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.</li> <li>➔ <u>Rue Lann Vihan</u> : 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 6 log. sur les autres parcelles.</li> <li>➔ <u>Quatre Vents</u> : La maison comprise dans le périmètre de l'OAP des Quatre Vents doit être écartée</li> <li>➔ <u>Rue de la Frégate</u> : L'abattage des arbres ne doit pas être rendu possible.</li> <li>➔ <u>Mané Groëz et Pont Claou</u> : La continuité de la liaison douce entre ces deux OAP doit être précisée.</li> <li>➔ <u>Pont Claou</u> : Une densification légèrement diminuée permet une adaptation au bâti environnant.</li> <li>➔ Les différentes OAP doivent présenter une répartition entre logements locatifs sociaux et logements aidés.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le tracé des voiries sur les OAP n'a qu'une valeur indicative.</li> <li>➔ Le règlement permet une adaptation de la densification (hauteur du bâti) aux habitations existantes.</li> </ul>	

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

<p><b>Thème 4 Règlement écrit</b></p> <p><b>Thème 4.1 Règlement graphique</b></p>
---

<p>Thème 4.1 Règlement graphique</p> <p>4.1.1 - Périmètre des espaces urbanisés</p> <p>4.1.1a - Périmètre des Agglomérations</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La délimitation du périmètre des agglomérations est cohérente</li> <li>➤ Le découpage du règlement graphique en trois planches géographiques est utile (étendue du territoire).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La limite agglomérée empêche parfois les extensions en U alors qu'elles seraient autorisées en A et N.</li> <li>➤ La présence de trois séries de plans pour une même planche géographique présente un risque d'oubli.</li> <li>➤ Le fond de plan cadastral n'est pas fidèle au bâti existant sur site, même lorsque celui-ci est ancien</li> <li>➤ La continuité entre tous les réseaux de liaisons douces n'est pas présentée (PDIPR, SPPPL, GR...).</li> <li>➤ La limite des zones représentées uniquement par un aplat de couleur ne facilite pas la lecture.</li> <li>➤ Les parcelles ZE489 et ZE503 prévues en UB, doivent être reclassées en N (lotissement Charcot)</li> <li>➤ L'exploitation équestre de la Ville Neuve prévue en UL, doit-elle être reclassée en Ab ?</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les parcelles AB140, AB151 et AB152 doivent être maintenues en UAb (C67)</li> <li>➤ Les parcelles ZI83 (R13), ZI167 (E30) (Toulbroche) doivent être maintenues en Aa</li> <li>➤ L'agglomération ne doit pas être étendue aux hauts de Toulvern (C23)</li> <li>➤ 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).</li> </ul>	

<p>Thème 4.1 Règlement graphique</p> <p>4.1.1 - Périmètre des espaces urbanisés</p> <p>4.1.1b - Périmètre des Villages</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les critères généraux permettant de délimiter le périmètre des villages sont cohérents.</li> <li>➤ Le PLU en compatibilité avec la charte du PNR a décidé de ne pas étendre les villages.</li> <li>➤ Nous avons précédemment validé l'identification des 7 villages de Port Blanc, Bois-Bourgerel, Kervernir, Le Guern, Locmiquel, Kervadail et Mériadec.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Les limites des villages de Locmiquel (Toulvern) 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)</li> <li>➤ Les limites de zonages UCb des villages avec les zonages Ab ne sont pas très lisibles en l'absence de trait.</li> <li>➤ La limite des villages empêche parfois les extensions en UCa et UCb alors qu'en A et N cela serait possible</li> <li><u>Port Blanc</u></li> <li>➤ La limite côté mer doit être alignée sur le nu des habitations : ZP340, ZP53, ZP143</li> <li>➤ La parcelle ZP42 (Port Blanc) (prévues UE) doit être reclassées en UCb (erreur matérielle)</li> <li><u>Bois Bourgerel</u></li> <li>➤ La parc. ZR162 prévue en UL doit être reclassée en UCb</li> <li><u>Kervernir</u></li> <li>➤ Le plan cadastral doit être mis à jour (ZK78 et ZK79) la limite du village doit être revue si nécessaire</li> <li><u>Le Guern</u></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La parcelle non bâtie YB215 doit être en totalité en Nds</li> <li>➤ La partie UCb de la parcelle YB214 doit être reclassée en N (extension possible)</li> <li>➤ La parcelle YB60 doit être maintenue en Ab.</li> <li>➤ La limite du village doit se situer juste après les parcelles YB455, YB421 et YB93.</li> <li>➤ Les YB513, YB508, YB511, YB519 et YB359 doivent être en Nds (bande des 100 m et submersion marine).</li> <li>➤ La parcelle YB378 et son prolongement sur YB 284 jusqu'à la route doivent être UB (absence de Nds).</li> <li>➤ Mettre à jour le fond de plan cadastral sur la YB371, étendre le zonage UB de la YB373 sur la YB371.</li> <li><u>Locmiquel</u></li> <li>➤ Les parcelles ZX280 et ZX429 doivent bénéficier d'une limite rectiligne permettant les extensions.</li> <li>➤ La piscine située sur la ZX279 (assimilée à une annexe) doit être intégrée au village de Locmiquel en UCa</li> <li><u>Kervadail</u></li> <li>➤ 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.</li> <li><u>Mériadec</u></li> <li>➤ La parcelle ZT389 (97m2) doit être intégrée en UCa (même unité foncière) (E10).</li> </ul>
<p><u>Autres demandes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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).</li> </ul> <p><u>Les parcelles faisant l'objet des autres demandes doivent être maintenues dans le zonage prévu au PLU : à savoir</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Port-Blanc ZP334 (C56),</li> <li>➤ Bois Bourgerel : ZR640 (C19), ZR532 (R28), ZO398 (R09, C44)</li> <li>➤ Kervernir : ZK163, ZM242, ZM247 et ZK83 (R26, E45, C85) ZL119, ZL121 (E57)</li> <li>➤ Le Guern : YB130, YB140 (R27) YB516 (E17), Le Liorho YA43, YA44, YA152, YA206 (E35, E36)</li> <li>➤ Locmiquel : ZX38 (C62), ZX377 (C62)</li> <li>➤ Kervadail : ZN489 (C45), ZN421 (C46).</li> </ul>	

<p>Thème 4.1 Règlement graphique 4.1.1 - Périmètre des espaces urbanisés 4.1.1c - Périmètres des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'identification des SDU permise par la loi ELAN a été réalisée en conformité avec le SCoT.</li> <li>➤ Le tracé du périmètre des SDU à la parcelle a été réalisé par la Commune (loi ELAN).</li> <li>➤ La délimitation des SDU sans extension de l'urbanisation existante répond aux objectifs de la loi ELAN.</li> <li>➤ Sept secteurs déjà urbanisés (SDU) ont été délimités</li> <li>➤ Aucun des sept SDU n'a une emprise sur les espaces proches du rivage</li> <li>➤ La délimitation des SDU de Kerbouleven, Keryonvarch, la Lande Trévras, Mané Kercadio, est cohérente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La limite des SDU doit être complétée par un trait afin d'en faciliter la lecture.</li> <li>➤ La délimitation du SDU du Bélano doit être revue (extension de l'urbanisation sur les fonds de parcelles)</li> <li>➤ La parcelle ZB107 (Le Bélano) doit être entièrement en UCc (dent creuse desservie par les réseaux)</li> <li>➤ La limite du SDU de Mané Ormand doit être réduite sur les parcelles ZR579 et ZR613 (50m de l'élevage)</li> <li>➤ Le Ter : La marge disponible sur la ZO502 doit être identique à celle située à l'Ouest de la RD 316.</li> </ul>
<p><u>Les autres demandes reçoivent un avis défavorable, elles doivent être maintenues dans le zonage prévu au PLU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le Bélano : ZB61 (C53), ZB95 (E42, C78, C79), ZB154 (E28, E29)</li> <li>➤ Kerbouleven : ZM324 (C47), ZL115, ZL113 (E71), ZL162 (C47), ZL101 (C61), ZL95 (C72), ZM263, ZM265 (C59)</li> <li>➤ Keryonvarch : ZN159, ZN493, ZN110 (C10, C18), ZS66, ZS135 (E31)</li> <li>➤ La Lande Trévras : ZS78 (C82), ZS79 (C52), ZS80 (C20), ZT189 (C31)</li> <li>➤ Mané Kercadio : ZE157 (ex ZE124) (R05, C35), ZE381 (C63)</li> <li>➤ Mané Ormand : ZR428 (C81), ZR429 (C27)</li> </ul>	

➡ Tréver : ZN505, ZN503, ZN502, ZN579, ZN351, ZN352 et ZN545 (C65)

Thème 4.1 Règlement graphique 4.1.1d - Périmètres des zones UI (i) (Zones urbanisées à vocation économique)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Le zonage UI permet de délimiter les espaces urbanisés dédiés aux activités économiques.</li> <li>➡ Le périmètre des zones UIa, et UIc au sein des espaces urbanisés est cohérent.</li> <li>➡ Le périmètre Ulp permet d'isoler les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau (activités portuaires)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Le zonage Ulp devrait posséder deux sous-zonages pour distinguer l'Ulp maritime de l'Ulp terrestre.</li> <li>➡ La délimitation du zonage Ulp doit être revue afin qu'il n'y ait pas de chevauchement avec les autres activités.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Le périmètre de la zone Ulp terrestre du Parun, entourée d'espaces remarquables, doit être maintenu (C48).</li> </ul>	

Thème 4.1 Règlement graphique 4.1.2 - Extensions de l'urbanisation des agglomérations et villages (1AU et 2AU) (OAP, cons. d'espace)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ L'extension en 1AUA de la zone du Govello est cohérente avec le PADD et compatible avec le DOO du SCoT.</li> <li>➡ L'extension du Govello répond aux objectifs démographiques et de consommation d'espace.</li> <li>➡ La zone 2AU du Pré du Bois respecte la superficie globale des extensions autorisées par le DOO du SCoT</li> <li>➡ La destination de la Zone 2AU Pré du Bois vers les activités sportives est cohérente avec le PADD</li> <li>➡ La zone 2AU Pré du Bois permet une transition entre l'agglomération et le ruisseau de Toulvern.</li> <li>➡ La zone 1AUI de Nautiparc maintien en seul secteur l'activité économique de la commune.</li> <li>➡ La zone 1AUI « Nautiparc » reste dans les limites de la superficie autorisée en extension (DOO du SCoT).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Le diagnostic environnemental (OAP des zones AU) doit présenter un inventaire floristique et faunistique.</li> <li>➡ 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.</li> <li>➡ 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).</li> <li>➡ 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.</li> <li>➡ La justification des choix du rapport de présentation doit exclure tout projet d'habitat sur la zone 2AU.</li> <li>➡ L'OAP de la zone 1AUI (Nautiparc) doit exclure l'implantation des commerces de petite superficie.</li> <li>➡ La zone 1AUA est une extension de l'agglomération de Baden, une extension du village Mériadec, une conurbation qui localise Mériadec en agglomération.</li> <li>➡ L'extension de l'urbanisation en 1AUA « Rue du Houeren » est en contradiction avec le PADD</li> <li>➡ L'extension de l'urbanisation en 1AUA « Rue du Houeren » est en contradiction avec le DOO du SCoT</li> <li>➡ L'extension de l'urbanisation en 1AUA « Rue du Houeren » ne respect la charte du PNR</li> <li>➡ L'extension de l'urbanisation en 1AUA « Rue du Houeren » doit être abandonnée</li> <li>➡ L'extension en 1AUA est en EPR et s'inscrit à la place d'une coupure d'urbanisation</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ 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).</li> <li>➡ Il n'y a pas lieu de prendre en compte les autres observations présentées par le public.</li> </ul>	

Thème 4.1 Règlement graphique 4.1.3 - Zones agricoles : Périmètre (Aa, Ab, Al, Ac et Ao)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Les zones agricoles Aa et Ab permettent de distinguer les parcelles situées en espaces proches du rivage.</li> <li>➡ L'activité agricole peut s'exercer sur les zones naturelles, dans le respect de leur règlement écrit.</li> <li>➡ La zone de loisirs existante du château de Kergonano ne bénéficie pas d'extension.</li> <li>➡ Les zones Ac et Ao dédiées aux activités conchylicoles sont logiquement dans la bande littorale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ L'exploitation équestre du Mané-Guernehué, prévue en UL, doit être classée en Ab.</li> <li>➡ 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).</li> <li>➡ Le périmètre de la zone Ab (Kerhervé) peut être légèrement étendu si habitat (absence de site Natura</li> </ul>

des 100m.	<p>2000).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les périmètres des zones Ac et Ao doivent être précisés et mieux délimités.</li> <li>➤ L'absence de limite entre le DP terrestre et le DP maritime localise certaines constructions sur le DPM.</li> <li>➤ La parcelle YA141 (pointe du Blaire), en absence d'activité ostréicole, doit être reclassée en Nds.</li> <li>➤ Le périmètre de la zone conchylicole Ac de Bois Bas (ZO140) doit être rétabli.</li> </ul>
➤ 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)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les espaces bénéficiant d'une protection réglementaire sont généralement groupés en espace remarquable.</li> <li>➤ Les constructions situées en espace naturel, non protégé réglementairement sont en général en N.</li> <li>➤ 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...)).</li> <li>➤ Les corridors écologiques sont presque tous classés en N par la commune.</li> </ul>	<p><u>Espaces remarquables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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).</li> </ul> <p><u>Bande littorale des 100 mètres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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).</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ 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).</li> </ul> <p><u>Hors de la bande littorale des 100 mètres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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).</li> <li>➤ Les parcelles E489 et E503 (lotissement Charcot), prévues en UB, doivent être classées en N (ZH).</li> <li>➤ 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).</li> <li>➤ 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).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les nouvelles demandes de classement en zone N dans la bande littorale des 100 mètres n'ont pas lieu d'être retenues</li> <li>➤ 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)</li> </ul>	



Thème 4.1 Règlement graphique 4.1.5 - Mesures de protection et servitudes Changements de destination	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ 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.</li> <li>➔ Les destinations et sous destinations des constructions sont précisées au règlement écrit (p.11).</li> <li>➔ 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.</li> <li>➔ L'inventaire précise pour chaque bâti identifié, la consistance de la construction et nature des matériaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le recensement des changements de destination devrait être annexé au règlement écrit.</li> <li>➔ Certaines observations présentées par le public doivent être visités par le groupe de travail : ZO514, partie A (Penmern), ZR592 (rue de la Tour Bourgerel).</li> <li>➔ La localisation de la construction de Toulindac (base nautique) doit être précisée (hors des 100m ?).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ L'identification du bâti de la parcelle ZN159 (Keryonvarch) n'est pas utile, le secteur est en SDU (C10).</li> <li>➔ 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.</li> <li>➔ Le bâtiment de Kergonano est identifié à l'inventaire (C83).</li> <li>➔ Les constructions du Couédic près de l'étang de Toulvern, devraient être en bande littorale des 100m, elles ne peuvent être identifiées en changement de destination (C70).</li> </ul>	

Thème 4.1 Règlement graphique 4.1.5 - Mesures de protection et servitudes Emplacements Réservés	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les emplacements réservés sont repérés au règlement graphique.</li> <li>➔ Les emplacements réservés sont justifiés (RP 288 à 291).</li> <li>➔ La commune est bénéficiaire de tous les ER inscrits au PLU.</li> <li>➔ L'identification des ER permet à la commune de devenir propriétaire lors de la cession des biens.</li> <li>➔ La commune doit protéger les espaces remarquables de son territoire par une maîtrise de leur fréquentation.</li> <li>➔ L'identification des 7 ER relatives à l'élargissement des voiries et la rectification de virages est nécessaire.</li> <li>➔ L'ER 28 destiné à l'aménagement du carrefour au Govihan est clairement localisé.</li> <li>➔ Les ER12 et ER14 destinées à maîtriser la fréquentation du la pointe de Locmiquel sont utiles.</li> <li>➔ L'ER11 est utile pour faciliter l'accès des secours auprès de la digue.</li> <li>➔ Les emplacements réservés destinés au développement des liaisons douces sont nécessaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ L'ER 31 doit être réduit en façade de la parcelle ZY389 et allongé en intégrant la piste cavalière du Houeren.</li> <li>➔ L'ER29 coupe des parcelles agricoles, son tracé doit être précisé en relation avec les propriétaires impactés.</li> <li>➔ L'ER20 doit être retirée (aire naturelle existante et emprise sur des espaces agricoles protégés en Ab et EPR).</li> <li>➔ 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.</li> <li>➔ L'ER25 (accès Daniec) doit être précisée (présente en légende du règlement graphique mais non localisée).</li> <li>➔ L'ER10 (giratoire) est nécessaire, sa présentation graphique ne permet pas de localiser son emprise privée.</li> <li>➔ La continuité des ER « liaisons douces » doit être présentée sur un plan annexé (PDIPR, GR, SPPL...).</li> <li>➔ Il manque un emplacement réservé entre les liaisons douces des OAP du Mané Er Groëz et de Pont Claou.</li> <li>➔ Il manque une liaison douce depuis l'OAP du Govello vers le Pont de Baden.</li> <li>➔ L'ER 34 doit être retiré, il remet en cause une activité conchylicoles en cours de reprise.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ L'identification d'un emplacement réservé au PLU ne constitue pas un transfert de propriété.</li> <li>➔ L'identification d'un emplacement réservé évite de recourir à une expropriation en cas de cession d'un bien.</li> <li>➔ Les liaisons douce Baden / Larmor-Baden et Baden / Pointe de Toulvern se traduisent par une impatience quant à la réalisation effective de ces liaisons.</li> <li>➔ La liaison douce Toulbroche / Baden dispose des emprises publiques nécessaires (passage dénivélé ?). Les autres emplacements réservés n'appellent pas d'observation.</li> </ul>	

Thème 4.1 Règlement graphique 4.1.5 - Mesures de protection et servitudes Espaces boisés classés	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les EBC validés lors de la réunion de la CDNPS du 12 octobre 2018 sont reportées.</li> <li>➔ Les EBC situés le long des corridors écologiques sont intégrés en zone N.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ La construction située en ZE7 peut être détournée.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les EBC situés hors des zones naturelles présentent des superficies peu importantes.</li> <li>➤ Le transfert d'EBC en loi paysage sur environ 10 m. d'emprise permettra de préserver les chaussées.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les EBC situés en ZC13 et ZW118 doivent être maintenus.</li> <li>➤ Les autres EBC n'appellent pas d'observation.</li> </ul>	

<p>Thème 4.1 Règlement graphique</p> <p>4.1.5 - Mesures de protection et servitudes</p> <p>Linéaires commerciaux à conserver</p> <p>Marges de recul</p> <p>Secteurs soumis à OAP</p> <p>Zones humides</p> <p>Zones de protection au titre de l'archéologie</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les linéaires commerciaux à préserver du Bourg de Baden, sont repérés au règlement graphique.</li> <li>➤ L'OAP « Rue Lann Vihan » peut accueillir des commerces et services de proximité en centre bourg.</li> <li>➤ Les marges de recul le long des routes départementales sont reportées le long des RD101, 316 et 316A.</li> <li>➤ La réduction de la marge de recul (Célino/La Croix, Kerhervé) est logique le long des habitations existantes.</li> <li>➤ Les zones humides repérées au règlement graphique et dans les OAP sont préservées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les zones de protection au titre de l'archéologie préventive doivent être reportées au règlement graphique.</li> <li>➤ La marge de recul le long de la RD316A doit être complétée.</li> <li>➤ 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).</li> <li>➤ Les parcelles ZE489, ZE490 et ZE 503 doivent être classées en N pour mieux préserver la zone humide.</li> <li>➤ Le périmètre de la zone humide de la Lande Trévras ne doit pas être modifié.</li> <li>➤ Il est nécessaire que les lagunes des stations d'épuration soient retirées des ZH (maintenance nécessaire).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les autres observations présentées au titre de ces sous-thèmes ne doivent pas être prises en compte (E20, C31, C50).</li> </ul>	

<p>Thème 4.1 Règlement graphique</p> <p>4.1.6 - Eléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du CU (loi paysage)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les arbres remarquables isolés, haies et boisements à protéger au titre de la loi paysage sont localisés.</li> <li>➤ L'environnement paysager de la pointe de Locmiquel est protégé (EBC, haies et espace remarquable).</li> <li>➤ La maîtrise des déplacements et du stationnement permet de protéger les espaces boisés et les haies.</li> <li>➤ Les haies identifiées (loi Paysage) peuvent être maintenues avec remplacement par des essences locales (après accord de la commune)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La haie de peupliers située en limite ZH31/ZH36 fait doublon, elle ne présente aucun intérêt.</li> <li>➤ La haie constituée d'arbres anciens à l'extrémité Est du parking de Port Blanc (ZP575) doit être protégée.</li> <li>➤ Les arbres de l'OAP rue du Gréo doivent être protégés.</li> <li>➤ Les murs en pierre à préserver ne sont pas identifiés (exemple manoir de Cardelan) à l'exception de deux petits tronçons.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Le puits situé rue du Lenn, à proximité du carrefour avec la rue du Houeren n'est pas ou est mal localisé</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les haies situées en périphérie de la parcelle ZY90 (Le Houeren) sont protégées au règlement graphique.</li> <li>➤ Le boisement de la parcelle ZO429 (Bois Ormand) au titre de la loi paysage doit être maintenu.</li> <li>➤ La haie située sur la parcelle ZI330 doit être maintenue (continuité d'une haie ancienne).</li> <li>➤ L'aménagement de l'entrée de l'agglomération est une phase opérationnelle qui ne relève pas du PLU.</li> <li>➤ La commune devrait engager la mise en œuvre d'un inventaire de son patrimoine bâti</li> </ul>	

<p>Thème 4.1 Règlement graphique</p> <p>4.1.7 - Cadastre (limites communales, parcellaires, bâtiments en dur, constructions légères, hydrographie)</p> <p>4.1.8 - Risques naturels et technologiques</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les zones à risque de submersion marine sont repérées au règlement graphique.</li> <li>➤ L'annexe 5.8, présente des informations très utiles sur les zones à risque de submersion marine.</li> <li>➤ Les risques de retrait et gonflement d'argile sont identifiés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Les zones à risque technologiques (base de données BASIAS) sont présentées au rapport de présentation. Elles</li> </ul>

➔ Les risques de séisme, d'érosion, d'accrétion de côte et de tempête sont rappelés.	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	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le dossier d'enquête comprend une annexe « Servitudes », elle les détaille et les justifie au moyen de notices.</li> <li>➔ La servitude relative au site naturel inscrit du golfe du Morbihan est comprise dans les espaces remarquables.</li> <li>➔ La servitude de protection des établissements aquacoles et des gisements coquilliers concerne tout le territoire communal.</li> <li>➔ La servitude liée aux lignes électriques concerne tout le réseau, elle ne peut être localisée.</li> <li>➔ 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 ?</li> <li>➔ La servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concerne tout le territoire communal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ La servitude de passage des piétons sur le littoral (SPPL) n'est pas repérée au règlement graphique.</li> <li>➔ 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.</li> <li>➔ 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</li> </ul>

**Thème 4.2 REGLEMENT ECRIT**

Thème 4.2 Règlement écrit 4.2.1a - Dispositions générales	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les dispositions générales du règlement écrit précisent les destinations et sous-destinations des constructions</li> <li>➤ L'article 2 rappelle que les règles d'urbanisme des lotissements sont applicables pendant 10 ans.</li> <li>➤ L'article 3 divise le territoire en zone et sous zones</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'utilisation du l (L minuscule) et du l (i majuscules) : est confuse selon les polices utilisées</li> <li>➤ Il est nécessaire de créer deux sous-zones UBa et UBb afin d'avoir de la souplesse dans la densification.</li> <li>➤ Les zones 1AUA lorsqu'elles sont destinées à être en UB doivent être nommées 1AUB</li> <li>➤ Il est nécessaire de distinguer les zones Ulp terrestres des zones Ulp maritimes.</li> <li>➤ Les zones à risque de submersion marine doivent être ajoutées à l'article 6.</li> <li>➤ Il est nécessaire de préciser à l'article 11 la notion de « bâtiment détruit depuis moins de 10 ans »</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ L'article 14 doit préciser si les piscines découvertes sont qualifiées d'annexe.</li> <li>➤ Les dispositions de l'article 17 présentent un intérêt mais seront difficilement opposables</li> <li>➤ 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.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les autres articles des dispositions générales n'appellent pas d'observation</li> </ul>	

Thème 4.2 Règlement écrit 4.2.1b - Observations relatives à toutes les zones	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'inventaire du patrimoine vernaculaire est utile à sa préservation au titre de la loi paysage.</li> <li>➤ Les murs en pierre sont protégés en zone UA, UB, UC, A et N</li> <li>➤ Le patrimoine bâti est protégé en zones UA, UB, A, N</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mention « dans la mesure du possible » ne doit pas annuler les effets des prescriptions réglementaires.</li> <li>➤ Le patrimoine bâti pourrait bénéficier d'un inventaire</li> <li>➤ La protection des murs en pierre doit être étendue à tout le territoire (UI, UE, UL)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les avis formulés par les PPA et PPC n'appellent pas d'observation.</li> </ul>	

Thème 4.2 Règlement écrit 4.2.2 - Dispositions applicable aux zones urbanisées et à urbaniser	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Articles 1. Ils énumèrent les usages, activités et constructions interdites.</li> <li>➤ Articles 1 et 2 (2AU) : Ils interdisent les constructions qui ne sont pas des équipements d'intérêt collectif.</li> <li>➤ Article 1 (UC) : Il interdit toute construction en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100m.</li> <li>➤ Articles 2 : Ils énumèrent les activités et constructions soumis à conditions.</li> <li>➤ Article 3 de la zone UA : Il protège les RDC commerciaux contre le changement à destination d'habitations.</li> <li>➤ Articles 4 : Ils prescrivent l'implantation des constructions, leur emprise au sol et leur hauteur.</li> <li>➤ Articles 5 : Ils prescrivent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère à respecter.</li> <li>➤ Articles 5 (UA, UB et UC) : Ils prescrivent le respect des spécificités architecturales des constructions d'origine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les zones 1AUA doivent être renommées 1AUB (vocation à devenir des zones UB)</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Article 1 (UC) : Il doit réglementer la constructibilité dans les zones à risque de submersion marine</li> <li>➤ Articles 2 (zones 1AUI et UI) : La zone 1AUI étant appelée à devenir UI, elle doit également réglementer l'implantation des activités commerciales.</li> <li>➤ Article 2 (Ulc) : Le règlement doit comprendre des dispositions évitant le transfert des commerces du bourg vers le centre commercial.</li> <li>➤ Articles 3 : La « Mixité fonctionnelle et sociale » des zones U et AU devraient faire un renvoi vers les OAP.</li> <li>➤ Articles 4 : Le recul de 10 ml autour des ZH sera difficile à respecter (Charcot, Prat Bras, Pont de Baden...).</li> <li>➤ Articles 4 : La référence « 0 », pour la hauteur maximum</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Articles 6 : Ils précisent le traitement environnemental et paysager des espaces des non bâtis...</li> <li>➤ Articles 6 (UA, UB et UC) : Ils prescrivent la conservation et l'entretien des murs en pierre préexistants.</li> <li>➤ Articles 7 : Ils fixent les règles relatives au stationnement</li> <li>➤ Articles 8 : Ils définissent les conditions de desserte par les voiries publiques ou privées</li> <li>➤ Articles 9 : Ils définissent les conditions de desserte par les différents réseaux</li> <li>➤ Articles 9 : Les révisions des zonages assainissement EU et EPL sont regroupées avec celle du PLU dans une procédure d'enquête publique unique.</li> </ul>	<p>au point le plus haut, doit être précisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Articles 4 : La référence au règlement départemental de la voirie pourrait être indiquée.</li> <li>➤ Articles 4 : La zone UB devrait comprendre deux sous-zones (UBa, UBb) pour faciliter la densification.</li> <li>➤ 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 aux chapitre des dispositions générales.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'article 3 des zones U (à l'exception de la zone UA) ne réglemente pas la mixité fonctionnelle et sociale.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Les autres observations formulées par les PPA, PPC et le public n'appellent pas d'observation de notre part.</li> </ul>	

Thème 4.2 Règlement écrit 4.2.III - Dispositions applicables aux zones agricoles	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <u>Article 1</u> : Il énumère les usages, activités et constructions interdites.</li> <li>➤ <u>Article 1</u> : Il interdit hors espace urbanisé, dans la bande des 100m toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination.</li> <li>➤ <u>Article 2</u> : Il énumère par sous-secteur (Aa, Ab, AI, Ac, Ao) les activités et constructions soumises à conditions</li> <li>➤ <u>Article 2</u> : Il autorise en Aa (sous conditions) les constructions nouvelles liées aux activités agricoles.</li> <li>➤ <u>Article 2</u> : Il autorise en Ab (sous conditions) la mise aux normes des exploitations agricoles existantes</li> <li>➤ <u>Article 2</u> : 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.</li> <li>➤ <u>Article 2</u> : Il autorise en Ac (sous conditions), les ouvrages nécessaires aux activités aquacoles avec logement de gardien.</li> <li>➤ <u>Article 4</u> : Il prescrit l'implantation des constructions, leur emprise au sol et leur hauteur.</li> <li>➤ <u>Article 5</u> : Il prescrit la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère à respecter.</li> <li>➤ <u>Article 5</u> : Il prescrit le respect des spécificités architecturales des constructions d'origine situées en zone A.</li> <li>➤ <u>Article 6</u> : Il précise que « Les clôtures peuvent aussi être constituées... de murets traditionnels qu'il convient de maintenir et entretenir »</li> <li>➤ <u>Article 7</u> : Ils fixent les règles relatives au stationnement</li> <li>➤ <u>Article 8</u> : Ils définissent les conditions de desserte par les voiries publiques ou privées</li> <li>➤ <u>Article 9</u> : Ils définissent les conditions de desserte par les différents réseaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <u>Article 1</u> : 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.</li> <li>➤ <u>Article 2</u> : Il est nécessaire de retirer la possibilité de créer des annexes en zone A.</li> <li>➤ <u>Article 2</u> : La référence à la charte de l'agriculture est une nécessité.</li> <li>➤ <u>Article 6</u> : 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.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <u>Article 2</u> : La parcelle YB399 (Botconan) étant en zone d'habitat diffus, n'est pas constructible. Les constructions voisines peuvent bénéficier d'extension mesurée.</li> <li>➤ <u>Article 2</u> : La parcelle ZI150 (Kernormand) comprend deux bâtiments qui ne sont pas identifiés au titre des changements</li> </ul>	

- 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 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

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> <li>Article 2 : Il autorise :</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ En N et Nds, les aménagements nécessaires à la sécurité et à l'ouverture au public.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Articles 4 : Il prescrit l'implantation des constructions, leur emprise au sol et leur hauteur.</li> <li>➤ Articles 5 : Il prescrit la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère à respecter.</li> <li>➤ Articles 5 : Il prescrit le respect des spécificités architecturales des constructions d'origine situées en zone N.</li> <li>➤ Articles 6 : Il précise que « Les clôtures peuvent aussi être constituées... de murets traditionnels qu'il convient de maintenir et entretenir »</li> <li>➤ Articles 7 : Ils fixent les règles relatives au stationnement</li> <li>➤ Articles 8 : Ils définissent les conditions de desserte par les voiries publiques ou privées</li> <li>➤ Articles 9 : Ils définissent les conditions de desserte par les différents réseaux.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Article 2 : Il est nécessaire de retirer la possibilité de créer des annexes en zone N.</li> <li>➤ Article 2 : La référence à la charte de l'agriculture est une nécessité.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ 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.</li> </ul> |
|---|--|

- 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 ou en Nds.
- Article 2 : L'habitation située en ZR322 et les habitations de Toulvern (N) peuvent être étendues
- Article 3 : Il ne régleme 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 5 ANNEXES DU DOSSIER D'ENQUETE (pour mémoire Cf. autres thèmes)**

**Thème 6 INDICATEURS DE SUIVI**

- Les indicateurs de suivi permettent d'apprécier l'évolution des espaces agricoles et naturels.
- Le suivi de la qualité sanitaire des eaux est prévu

**PROCEDURE D'ENQUETE**

**Thème D1 Phase préalable**

- 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 ne doit pas porter sur la forme, ces observations ne seront pas reprises dans notre bilan avant d'émettre un avis

**Thème D2 Dossier d'enquête**

- 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.

**AUTRES OBSERVATIONS**

- Les observations hors sujet ne seront pas reprises dans notre bilan et avis général.

## D – MODIFICATIONS destinées à SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCONVENIENTS

Le projet de révision du PLU présente des avantages. Ceux-ci traduisent les enjeux issus du diagnostic et mettent en conformité le projet avec les lois promulguées et les décrets pris pour leur application depuis la révision précédente de 2008.

Parmi ces textes, figure la loi ELAN qui a occasionné une interruption puis une reprise de la procédure en phase d'arrêt de projet.

Les inconvénients de ce projet soumis à enquête dans le cadre d'une procédure d'enquête unique sont constitués d'impacts négatifs à des degrés divers. Certains étant redondants selon les thèmes, il est nécessaire de les regrouper et les hiérarchiser avant de proposer d'éventuelles mesures puis d'émettre un avis global sur ce projet. J'ai classé par nature et selon l'enjeu qu'elles représentent les mesures qui pourraient être mises en œuvre.

### A - Mises à jour

#### A1 - [Dossier d'enquête](#)

- Mettre à jour le dossier en ajoutant l'avis de la CDNPS et le rapport de la commission.
- Mettre à jour les références au code de l'urbanisme (nouvelle nomenclature).
- Mettre à jour le fond de plan de cadastral sur la totalité du territoire.

#### A2 - [Rapport de présentation](#)

- Mettre en cohérence le nombre de croix et calvaires entre RP et annexe 4.
- Mettre à jour le tracé de bande littorale des 100m en l'interrompant au droit des espaces urbanisés (p.107).
- Mettre à jour le nombre de coupures d'urbanisation (p.298 du RP).
- Reprendre le patrimoine bâti en général dans les conclusions de l'évaluation environnementale.
- Les zones 1AUA, lorsqu'elles sont appelées à devenir des zones UB doivent être nommées 1AUB
- Identifier la retenue d'eau de mer du Moulin de Mériadec en Nds\* comme l'étang de Toulvern (p.94)

#### A3 - [PADD](#)

- Mettre à jour en faisant référence à la RT2020 (Axe 3, objectif 6)
- Mettre à jour en indiquant que la consommation foncière doit être limitée (Axe 3, objectif 7)

#### A4 - [OAP](#)

- Faire référence dans les dispositions applicables aux OAP, aux constructions à énergie positive (RT2020)

#### A5 - [Règlement graphique](#)

- Clarifier le PLU en limitant le nombre de plans du règlement graphique et en traçant les limites de zonages (U, A, N), en rendant plus lisibles les superpositions (submersions marines, espaces remarquables et ZH).
- Préciser la limite entre le domaine public terrestre et le domaine public maritime.
- Reporter les zones de protection au titre de l'archéologie préventive.
- Compléter la marge de recul le long de la RD316A.
- Réduire la marge de recul le long de la RD101 à 20m (nord de l'agglomération de Baden) prévue à 35m.
- Renommer les zones 1AUA en zone 1AUB (elles deviendront des zones UB)
- Rue du Lenn : Mettre à jour la localisation du puits situé à proximité du carrefour avec la rue du Houeren.
- Mettre à jour le détournement de la construction située en ZE7 avec les cas similaires.
- Mettre à jour le règlement graphique par un report des zones à risque de pollution qui ont cessé leur activité.
- Mettre à jour le règlement graphique par un report de la servitude de passage piéton le long du littoral.
- Mettre à jour par un report des monuments inscrits à l'inventaire et de leur périmètre de protection.
- Identifier la retenue d'eau de mer du Moulin de Mériadec en Nds\* comme l'étang de Toulvern.

#### A6 - [Règlement écrit](#)

- Annexer au règlement écrit les inventaires du patrimoine vernaculaire et des changements de destination.

### B – Précisions à apporter

#### B1 - [Rapport de présentation](#)

- Préciser les équipements publics et services de Baden et de Larmor Baden qui sont mutualisés.
- Préciser que le projet a été réalisé avec en mémoire les études réalisées dans le cadre du PNR.
- Préciser la position des tables conchylicoles situées sur le DPM (cadastre conchylicole)
- Préciser l'occupation des sols sur Larmor Baden dans le prolongement des coupures d'urbanisation.



- Préciser les parcelles classées en espaces naturels sensibles dans l'état initial de l'environnement.
- Préciser dans l'évaluation environnementale les mesures de gestion du Golf classé en Ndsq.
- Reprendre le patrimoine bâti en général dans les conclusions de l'évaluation environnementale

#### B2 - [PADD](#)

- Préciser que l'objectif en équipements et services doit être envisagé dans un contexte intercommunal.
- Préciser la production de logements aidés par un chiffrage et une répartition distinguant les LLS.
- Préciser la méthode employée destinée à l'accueil des gens du voyage.
- Préciser les mesures pour éviter le transfert des petits commerces vers les secteurs périphériques.
- Préciser la méthode utilisée pour l'accueil des gens du voyage.
- Préciser que l'ouverture à l'urbanisation de Nautiparc ne pourra se faire qu'à partir d'un certain ratio d'occupation des premières tranches.

#### B3 - [OAP](#)

- Préciser la répartition entre logements locatifs sociaux et logements aidés des OAP.

#### B4 - [Règlement graphique](#)

- Espaces urbanisés : Ajuster la limite extérieure des agglomérations, des villages et des SDU pour ne pas empêcher les extensions du bâti
- Zones Uip, Ac et Ao : Vérifier la juxtaposition et l'absence de chevauchement entre ces zonages
- Changements de destination : S'assurer que les critères permettent un tel classement pour les parcelles ZO514, partie A (Penmern), ZR592 (rue de la Tour Bourgerel).
- ER 31 : Supprimer l'ER en façade de la parcelle ZY389 et l'étendre sur la piste cavalière vers Baden.
- ER29 : Préciser le tracé de la liaison douce sans coupures au milieu du parcellaire agricole.
- ER12 et 14 : Justifier leur superficie par un recensement des véhicules en stationnement gênant.
- ER25 : Le localiser et justifier son utilité.
- ER10 et ER11 : Mieux localiser l'emprise impactée.

#### B5 - [Règlement écrit](#)

- La distinction entre le l (L minuscule) et le l (i majuscule) doit être rendue plus lisible

#### B6 - [Annexes](#)

- Rendre les plans des annexes plus lisibles (SPPL)

### C - Ajouts

#### C1 - [Rapport de présentation](#)

- Ajouter les éléments sur la morphologie urbaine de Toulbroche.
- Ajouter une coupure d'urbanisation à l'entrée de la presqu'île du Blaire.
- Ajouter une description des ZNIEFF dans l'état initial de l'environnement.
- Ajouter un inventaire complémentaire de la flore aux zones AU (Govello...)
- Ajouter deux sous-zonages UBa et UBb à la zone UB (différencier la densification)
- Ajouter un sous-zonage à la zone Ulp (Ulp\*) pour distinguer le domaine terrestre du domaine maritime

#### C2 - [PADD](#)

- Ajouter un engagement sur l'identification d'un pôle d'échange multimodal.

#### C3 - [Annexes](#)

- Justifier sur plan annexe la continuité de tous les réseaux de liaisons douces.

#### C4 - [Hors PLU \(conseil\)](#)

- Envisager la réalisation d'un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (chapelles, manoirs, maisons...)
- Le développement de l'agglomération de Toulbroche nécessite une étude générale sur sa desserte routière.

### D - Modifications localisées

#### D1 - [OAP](#)

- Rue du Gréo : Ecarter les deux propriétés bâties et inscrire deux ER en limite des deux parcelles.
- Rue Lann Vihan : Retirer les parcelles AB284 et AB285. Abaisser la densification à 25 log/ha.
- Quatre Vents : Ecarter de l'OAP, la construction existante.
- Rue de la Frégate : Ne pas « rendre possible » l'abattage des arbres.
- Mané Groëz et Pont Claou : Préciser la continuité de la liaison douce entre les deux OAP.
- Pont Claou : Diminuer légèrement la densification (adaptation au bâti environnant).

#### D2 - [Règlement graphique](#)

### Agglomérations

- Baden : Exclure du périmètre de l'agglomération les parcelles ZE489, ZE490 et ZE503 (à classer en N) et la ferme équestre du Guernehué (à classer en Ab).
- Toulbroche : Protéger les arbres (loi paysage) sur la partie non construite de Toulbroche.

### Villages

- La Croix (Trévas) : Retirer ce secteur de l'identification en village.
- Port Blanc : Reclassez la parcelle ZP42 en UCb (prévue UE) (erreur matérielle)
- Bois Bourgerel : Reclassez la parcelle ZR162 en UCb (prévue UL)
- Kervernir : Après mise à jour du plan cadastral (ZK78 et ZK79) vérifier la pertinence de la limite du village.
- Le Guern : Classer la totalité de la parcelle YB215 en Nds, la partie UCb de la parcelle YB214 en N, Les YB513, YB508, YB511, YB519 et YB359 en Nds (bande des 100 m + submersion marine). Étendre la parcelle YB378 et son prolongement sur YB 284 en UB (jusqu'à la route). Mettre à jour le fond de plan cadastral et étendre le zonage UB sur la YB371.
- Locmiquel : Mettre une limite perpendiculaire aux façades sur les parcelles ZX280 et ZX429 (extension du bâti). Intégrer en UCa, la piscine découverte située sur la ZX279 (annexe)
- Kervadail : Classer la parcelle non bâtie ZN716 en Aa (prévue en UCb).
- Mériadec : Classer la parcelle ZT389 en UCa (97m2) (même unité foncière).

### Secteurs déjà urbanisés (SDU)

- Le Bélano : Revoir la délimitation du SDU (extension de l'urbanisation sur certains fonds de parcelles). Classer la parcelle ZB107 en UCc (dent creuse desservie par une voirie et les réseaux)
- Mané Ormand : Réduire le périmètre extérieur sur les parcelles ZR579 et ZR613 (50m de l'élevage)
- Le Ter : La marge disponible sur la ZO502 doit être identique à celle située à l'Ouest de la RD 316.

### Zonage AU

- Le Govello (1AUA) : Adapter le gradient et la densification entre les phases, préciser le raccordement aux eaux usées et aux liaisons piétonnes.
- Pré du Bois (2AU) : Exclure tout projet d'habitat dans la justification des choix
- Nautiparc (1AUI) : Exclure dans l'OAP l'implantation des commerces de petite superficie.
- Rue du Houeren (1AUA) : Supprimer cette zone 1AUA et son OAP

### Zones A

- Mané-Guernehué : Classer l'exploitation équestre en Ab (prévue en UL), l'exploitation agricole de Lairmarh en Ab (prévue en Aa), avec réduction de son emprise et légère extension sur la ZR685 (fumière).
- Kerhervé : Étendre légèrement le zonage Ab (si extension habitat possible).
- Pointe du Blaïre : Classer la parcelle YA141 (prévue Ac) en Nds (absence d'activité ostréicole).
- Bois-Bas : Rétablir le périmètre conchylicole initial de la parcelle ZO 140 en Ac.

### Zones N

#### Bande des 100 mètres

- Toulindac : Supprimer la zone NL et classer le bâti de la base Nautique en N).

#### Hors de la bande littorale des 100 mètres

- Kerihuel : Classer les fonds des parcelles ZA248, ZA249, ZA256, ZA14... en Nds (prévues en Ndsq).
- Modifier légèrement le périmètre pour permettre l'extension des habitations existantes.
- Mané Guernehué / Pont Claou : Assurer la continuité du corridor écologique par un classement du ruisseau et de sa rive droite en N.
- Limite communale avec Arradon : S'assurer en cohérence avec le PLU voisin d'Arradon qu'il n'est pas nécessaire de classer la rive Badennoise en N de Kerqué à Kerbouleven.

#### Emplacements réservés

- ER20 : Retirer cet emplacement réservé prévu en espace agricole protégé (Ab).
- ER34 : Retirer cet ER pour permettre le rétablissement de la zone Ac

#### Mesures de protection et servitudes

- Stations d'épuration : Retirer les zones humides couvrant les lagunes (maintenance)

#### Arbres, haies, espaces boisés (loi paysage)

- Parc Porho : Supprimer la protection de la haie en limite ZH31/ZH36 (double inutile).
- Port Blanc : Protéger la haie d'arbres anciens à l'extrémité Est du parking (ZP575)

## D3 - Règlement écrit

### Toutes zones

- Supprimer la mention « dans la mesure du possible »
- [Dispositions générales](#)
- Article 6 : Ajouter les zones à risque de submersion marine.
- Article 11 : Préciser la notion de « bâtiment détruit depuis moins de 10 ans »
- Article 12 : Préciser les critères la constructibilité dans les zones à risque de submersion marine.
- Article 14 : Préciser si les piscines découvertes sont qualifiées d'annexe.
- [Zones U et AU](#)
- Articles 2 (zones 1AU et UI) : Interdire l'implantation des petits commerces de détail.
- Article 2 (UIc) : Interdire le transfert des commerces du bourg vers le centre commercial.
- Articles 3 : « Mixité fonctionnelle et sociale » des zones U et AU. Faire un renvoi vers les OAP.
- Articles 4 : Réduire le recul de 10 autour des ZH bordant les espaces bâtis.
- Articles 4 : Positionner la référence « 0 », pour la hauteur maximum au point le plus haut
- Articles 4 : La référence au règlement départemental de la voirie pourrait être indiquée.
- [Zones agricoles](#)
- [Article 1](#) : L'alinéa 3 doit être modifié pour distinguer les dépôts de matériel utile de celui qui ne l'est pas.
- [Article 2](#) : Retirer la possibilité de créer des annexes en zone A.
- [Article 2](#) : Faire référence à la charte de l'agriculture.
- [Zones Naturelles](#)
- Article 2 : Retirer la possibilité de créer des annexes en zone N.
- Article 2 : Faire référence à la charte de l'agriculture.
- 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.

## E – Autres modifications

- E1 - [Densification dans les espaces urbanisés](#)**
- Revoir le calcul de la densification dans les espaces urbanisés en excluant la zone UB de Toulbroche, celle-ci étant conditionnée par l'extension en 2AU de Pré du Bois sur les espaces agricoles.
- E2 - [Protection du patrimoine bâti](#)**
- Créer (dispositions générales du règlement écrit) un article protégeant sur tout le territoire le patrimoine bâti d'intérêt local groupant chapelles, châteaux, manoirs, longères en pierre, bâti ancien et murs en pierre avec mesures dérogatoires maîtrisées pour ces derniers lorsqu'il s'agit de créer des ouvertures en nombre limité.
- E3 - [Secteurs urbanisés empiétant la bande des 100 mètres](#)**
- Limiter l'emprise des secteurs urbanisés, compris dans la bande des 100m, au nu extérieur du bâti.
- E4 - [Espaces proches du rivage](#)**
- Redéfinir la limite des EPR au Sud de la commune en positionnant le rivage au niveau de sa limite haute facilement identifiable sur la carte des zones à risque de submersion marine (partie amont des retenues d'eau salée du Moulin de Mériadec et étang de Toulvern).
- E5 - [Bande littorale des 100 mètres](#)**
- Etendre la bande littorale des 100 mètres à la périphérie des retenues d'eau de mer du Moulin de Mériadec et de l'étang de Toulvern.
  - Mettre à jour tous les articles 2 du règlement écrit en précisant que, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installation sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Il est nécessaire, en conformité avec la jurisprudence d'ajouter que cette interdiction s'applique aux constructions existantes et aux changements de destination
- E6 - [Coupures d'urbanisation](#)**
- Isoler l'agglomération de Baden du village de Mériadec par une coupure d'urbanisation (SCoT et PNR) et supprimer la zone 1AUA de la rue du Houeren.
- E7 - [Espaces remarquables](#) :**
- Maintenir et classer en Nds les espaces remarquables correspondants aux réglementations nationales (Natura 2000, ZNIEFF, RAMSAR, sites inscrits...) selon les éléments fournis par les services de l'Etat.
  - Dans la bande littorale des 100m, hors des espaces urbanisés, maintenir en Nds ou N les constructions telles qu'elles ont été notifiées (porter à connaissance).
  - Hors de la bande littorale des 100m, maintenir les classements en Nds tels qu'ils ont été notifiés par l'Etat, le déclassement des habitations isolées en site protégé (Natura...) n'est pas de la compétence du PLU (exemple : Hauts de Toulvern et Lairmarh).

## E - AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

La commune de Baden se situe dans un contexte littoral particulier, à proximité de l'embouchure du Golfe du Morbihan sur l'océan Atlantique, elle forme avec la commune de Larmor Baden, une péninsule qui n'est séparée de l'océan que par la presqu'île de Locmariaquer. Le linéaire côtier borde à l'Est le golfe et à l'Ouest la rivière d'Auray, soit deux espaces maritimes de grande largeur. Il comprend des îles et une succession de pointes, d'anses et de rias qui parfois s'étendent profondément dans les terres.

Cet environnement est protégé par de nombreux classements et inventaires de portée européenne, nationale et régionale qui constituent autant de difficultés que d'atouts dans la mise en œuvre du projet.

La promulgation de la loi ELAN pendant la phase d'étude, a conduit la commune à arrêter puis reprendre la procédure alors qu'un premier « arrêt de projet » avait été validé. Cette interruption a permis d'ajouter certaines mesures mais le projet n'a pas été repris entièrement, ce qui parfois peut poser des problèmes de cohérence entre l'identification des villages et des secteurs déjà urbanisés.

Le PLU de Baden a fait l'objet de plusieurs procédures contentieuses dont l'une s'est traduite récemment par une annulation partielle du PLU en cours de validité. Seules quelques modifications ont permis de mettre le règlement en conformité avec ces jugements.

La procédure de révision était attendue par les élus mais aussi par la population qui a participé à cette enquête de différentes manières soit avec l'appui de leurs conseils, soit par des interventions groupées (pétitions). Les professionnels et leurs groupements, les associations environnementales régionales et locales sont également intervenues pendant cette enquête.

La Commune dans son PADD s'engage à réaliser son projet, à partir des enjeux qui se dégagent de son diagnostic initial, dans le respect de la réglementation.

En raison de la complexité du projet, de son évolution depuis l'état initial, des difficultés qui se sont présentées face à certains arbitrages, il subsiste des inconvénients auxquels il est nécessaire de remédier.

L'analyse bilancielle m'a permis de dresser une liste des modifications à apporter au PLU avant que celui-ci ne soit approuvé. Ces modifications ont été regroupées en cinq catégories (A à E).

A1 à A6 Celles-ci sont des mises à jour nécessaires mais ne devraient poser aucune difficulté, certaines ont déjà été validées par la collectivité, d'autres s'imposent en raison de leur caractère réglementaire alors que quelques-unes n'ont pas un caractère obligatoire. Ces mesures ne constituent pas une modification du projet

B1 à B6 Celles-ci comprennent des précisions, justifications et modifications légères à apporter au projet afin de le rendre compréhensible et de mettre les différents éléments en cohérence. Ces mesures n'ont pas pour conséquence de modifier le projet.

C1 à C4 Celles-ci ne remettent pas en cause les dispositions existantes. Ce sont des ajouts nécessaires au regard de la réglementation ou utiles à la compréhension du projet. Seul l'ajout d'un pôle d'échange multimodal présente une légère modification du PADD. Celles-ci ne constituent pas une modification du projet.

D1 à D3 Ces modifications sont toutes localisées, elles concernent la réglementation du PLU (OAP, règlement graphique et règlement écrit).

Chacune de ces modifications prise isolément ne constitue pas un impact qui puisse remettre en cause le projet dans sa globalité, compte tenu des avantages qu'il présente par ailleurs.

Mais en raison du nombre de modifications à apporter et de leur motivation liée souvent au respect de la loi Littoral, elles sont reprises de manière thématique dans les mesures regroupées ci-dessous en « E »

### E1 à E7 Autres modifications

#### E1 Densification dans les espaces urbanisés

Revoir le calcul de la densification dans les espaces urbanisés en excluant la zone UB de Toulbroche, celle-ci étant conditionnée par l'extension en 2AU de Pré du Bois sur les espaces agricoles.

## E2 Patrimoine bâti

La commune s'engage dans son PADD à protéger son patrimoine bâti, alors qu'au règlement écrit la mention « dans la mesure du possible », le terme « peut » (au lieu de doit) et l'emploi du conditionnel annulent le poids de cette mesure. Il y a incohérence entre le règlement écrit et le PADD.

## E3 Secteurs urbanisés empiétant la bande littorale des 100 mètres

La limite des espaces urbanisés doit s'arrêter au nu extérieur des façades côté mer (loi Littoral).

## E4 Espaces proches du rivage

« La limite haute du rivage » doit être positionnée à l'amont des retenues d'eau de mer de l'étang de Toulvern et du Moulin de Mériadec, lesquelles correspondent également à la limite à partir de laquelle sont estimées les zones à risque de submersion marine (loi Littoral).

## E5 Bande littorale des 100m :

La bande littorale des 100 mètres doit être étendue en périphérie des retenues d'eau de mer de l'étang de Toulvern et du Moulin de Mériadec avec limitation de l'emprise des villages de Locmiquel (étang de Toulvern) et de Mériadec (anse de Baden) au nu extérieur du bâti compris dans cette bande littorale (loi Littoral).

## E6 Coupures d'urbanisation

Inscrire une coupure d'urbanisation entre le sud de l'agglomération de Baden et le village de Mériadec par le reclassement de la ferme équestre du Mané Guernehué en Ab et la suppression de la zone 1AUA secteur « rue du Houeren » (Loi Littoral, SCoT, PNR).

## E7 Espaces remarquables :

Maintenir et classer en Nds les espaces remarquables correspondants aux réglementations nationales (Natura 2000, ZNIEFF, RAMSAR, sites inscrits...) selon le porter à connaissance des services de l'Etat.

### Dans la bande littorale des 100m,

Hors des espaces urbanisés, maintenir en Nds ou N les constructions telles qu'elles ont été notifiées (porter à connaissance) (loi Littoral).

### Hors de la bande littorale des 100m,

Le déclassement des quelques habitations isolées, maintenues en espace remarquable au titre des sites protégés (Natura 2000, etc.) n'est pas de la compétence du PLU.

## Conclusion de l'analyse bilancielle

Les modifications groupées en A1 à A6, B1 à B6, C1 à C4 et D1 sont nécessaires mais ne constituant pas une modification étendue du projet, il s'agit de simples observations.

Les modifications groupées en D2 et D3 sont nécessaires. Leur quantité et leur lien avec le respect de la loi Littoral nécessitent qu'elles fassent l'objet d'un avis groupé, c'est pourquoi elles sont reprises dans les thèmes abordés en « E1 à E7 » ci-dessus

Les modifications groupées en E1 à E7, si elles étaient retenues par la commune transforment profondément l'économie générale du projet, lequel sous cette forme n'a pas fait l'objet d'un avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées, c'est pourquoi, considérant que l'économie générale du projet serait remise en cause nous émettrons un avis défavorable au projet de révision du PLU de Baden.

**COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE,**

---

A partir de tous les éléments figurant dans le dossier d'enquête, des informations complémentaires fournies par le maître d'ouvrage, notamment dans son mémoire en réponse, compte-tenu de mes analyses, et en conformité avec les conclusions ci-dessus, j'émet, pour le projet de révision du PLU de la commune de Baden

Un avis défavorable

Baden le 23 novembre 2019



Jean-Charles BOUGERIE  
Commissaire enquêteur