



Commune de Baden

**LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°7 SIMPLIFIEE**

NOTICE DE PRESENTATION

***Consultation des Personnes Publiques Associées
Autorité environnementale
Mise à disposition du public***

SOMMAIRE

Sommaire	2
1/Le contexte général de la modification	3
1.1 Le PLU, un document évolutif	3
1.2 Le choix de la procédure de modification simplifiée	4
1.3 Rappel des grandes caractéristiques du territoire	5
2/ Les raisons de la procédure de modification simplifiée	6
3/l'impact de la modification simplifiée sur le PLU	7
3.1 Ajustement réglementaire	7
3.2 Conséquences sur le règlement graphique du PLU – Avant/Après	10
4/ Incidences sur l'environnement	11

1/ LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION

1.1 LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU de la commune de Baden a été approuvé le 11 février 2008 sur la base d'orientations stratégiques incluses dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PADD)

Le PADD de la commune de Baden se décline en objectifs organisés autour de 4 axes stratégiques :

1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager,
2. Maîtriser le développement urbain,
3. Organiser, pérenniser et diversifier les activités économiques de manière équilibrée sur le territoire communal,
4. Organiser et sécuriser les déplacements.

Le plan local d'urbanisme est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou qui sont voulues par la Commune. Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet) pour gérer et prendre en compte les nécessaires ajustements, adaptations et corrections relatifs à l'occupation ou l'utilisation des sols admise au sein du territoire communal. Plusieurs procédures différentes peuvent être menées conjointement.

Ainsi, la commune de Baden a déjà réalisé plusieurs procédures de modification :

- Une modification n°1 approuvée le 20 décembre 2010,
- Une modification n°2 approuvée le 23 avril 2012,
- Une modification n°3 approuvée le 5 novembre 2012,
- Une modification n°4 approuvée le 07 avril 2015,
- Une modification n°5 approuvée le 03 avril 2017,
- Une modification n°6 approuvée le 03 avril 2018.

Par ailleurs, par une délibération n°7/2008 du 28 septembre 2015, le Conseil municipal a décidé de mettre en révision son document d'urbanisme. Cette procédure court sur plusieurs années. L'enquête publique a eu lieu en août et septembre 2019 et a abouti à un avis défavorable du Commissaire-enquêteur. Les études vont donc reprendre prochainement.

Dans le cas présent et sans attendre la fin de la révision en cours, la Commune de Baden a décidé d'engager une nouvelle procédure de modification dite simplifiée.

1.2 LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le choix de la procédure dépend des ajustements ou adaptations à mettre en œuvre. Dans le cas présent, il s'agit :

- **de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°29.**

L'article L.153-36 du code de l'Urbanisme précise que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ». Par ailleurs, l'article L.153-45 précise que « *dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut [...] être effectuée selon une procédure simplifiée* ».

Etant donné que l'ajustement réglementaire n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ;

La procédure de modification simplifiée est bien adaptée pour procéder à cet ajustement.

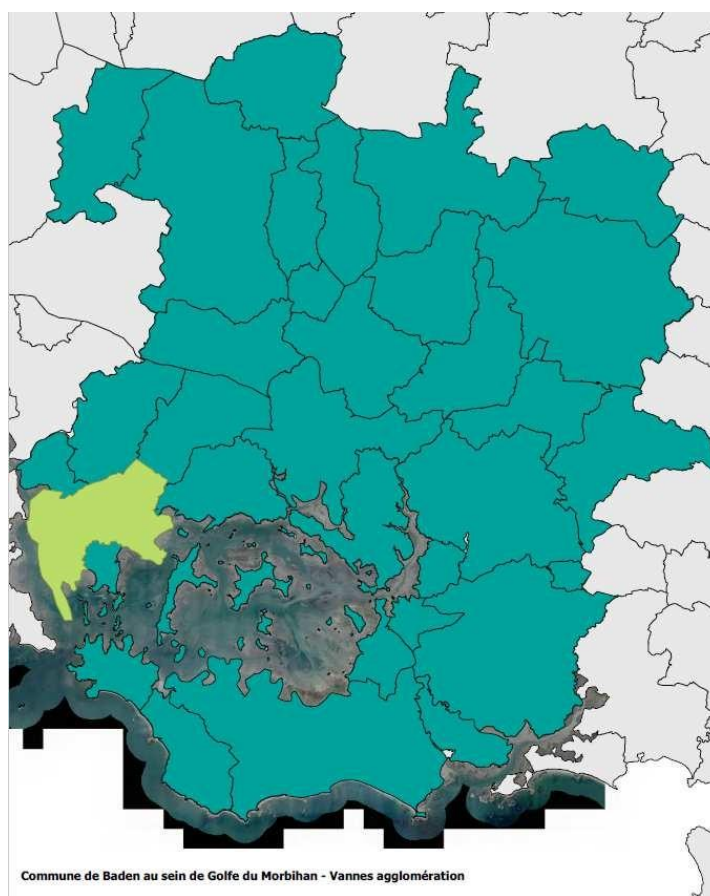
1.3 RAPPEL DES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Située en Bretagne, dans le département du Morbihan, **la commune de Baden qui compte 4482 habitants au 1^{er} janvier 2021**, est une commune littorale située à 13 km de Vannes. Son territoire borde le Golfe du Morbihan et est limité à l'Ouest par la rivière d'Auray. Elle fait partie de Golfe du Morbihan-Vannes agglomération.

La Commune de Baden est vaste de 2.352,69 hectares. Présentant un linéaire côtier de 37 km, celle-ci comprend les îles Reno, du Grand Vézit, du Petit Vézit et des Sept Iles. La frange littorale est d'ailleurs concernée par deux zones de protection Natura 2000 :

La Zone Spéciale de Conservation «Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys»

La Zone de Protection Spéciale «Golfe du Morbihan»



La commune est actuellement en cours de révision de son PLU. Le diagnostic a mis en évidence plusieurs enjeux et notamment :

- Soutenir le dynamisme démographique et maintenir le rythme de constructions neuves sur la commune afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements.
- Conforter les commerces et activités existantes et permettre l'accueil de nouveaux commerces et activités afin de renforcer leur attractivité tant au niveau communal qu'intercommunal
- Poursuivre le développement d'activités touristiques et de loisirs de proximité en tant que vecteur économique en lien avec la proximité du Golfe du Morbihan.
- Offrir les conditions du maintien des activités primaires sur la commune et affirmer l'identité ostréicole de la commune
- Renforcer les centralités et adapter le niveau d'équipement et de services aux perspectives d'évolution démographique
- Organiser des itinéraires sécurisés maillant la commune, par des liaisons et circulations douces

Les raisons qui nécessitent de réaliser une modification simplifiée répondent à ces enjeux et plus particulièrement le dernier. Cependant dans un souci de calendrier, la commune ne souhaite pas attendre l'approbation de la révision afin de réaliser le projet à court terme.

2/ LES RAISONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

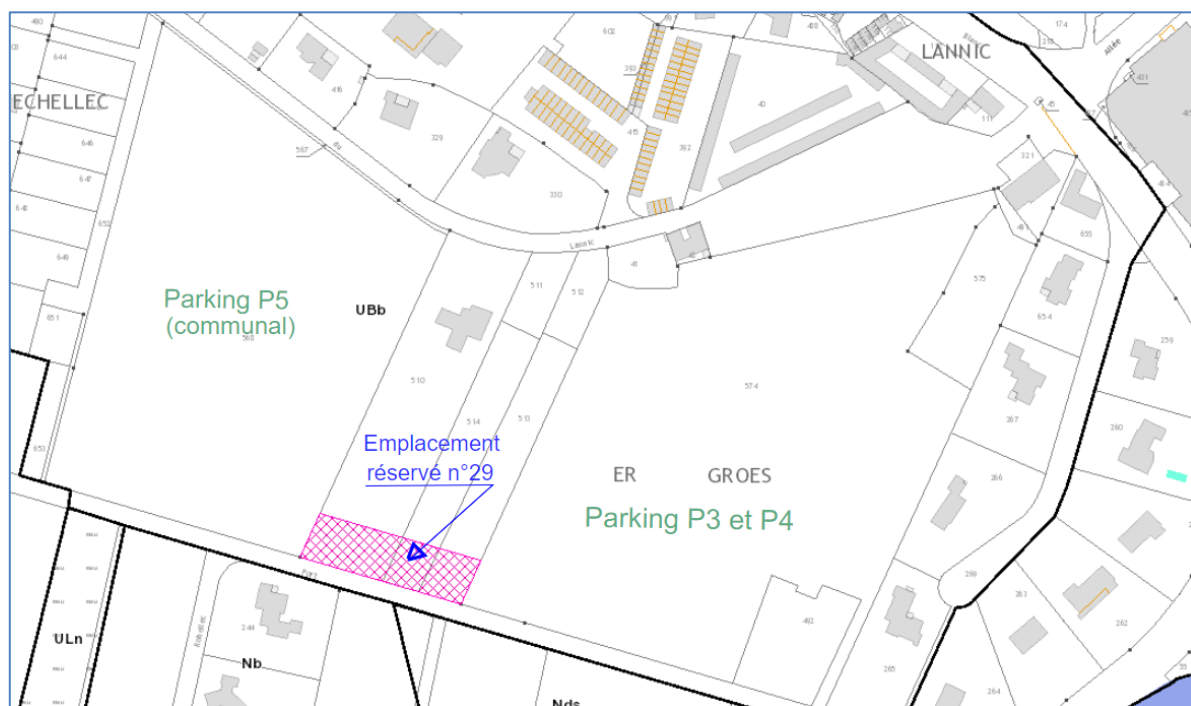
Lors de l'approbation du PLU le 11 février 2008, plusieurs emplacements réservés ont été identifiés et notamment le n°29, d'une surface approximative de 29470 m² qui consistait en la création de stationnement au lieu-dit Port Blanc.

Par la modification n°2 du PLU approuvée le 23 avril 2012, l'emplacement réservé n°29 avait été diminué à une surface de 1415 m², la Commune ayant fait l'acquisition d'un terrain à usage de stationnements, parking P5, ouvert ponctuellement en période estivale ou lors de manifestation de grande ampleur (Semaine du Golfe, Tour de France à la Voile, etc...)

Des aménagements de parking ont également eu lieu depuis, notamment l'aménagement des parkings P3 et P4 par Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. (cf plan ci-dessous)

Les élus ont donc fait le choix de ne pas mettre en œuvre ce projet de stationnements reliant ces différents parkings mais souhaitent y réaliser une continuité de cheminement doux, sécurisé.

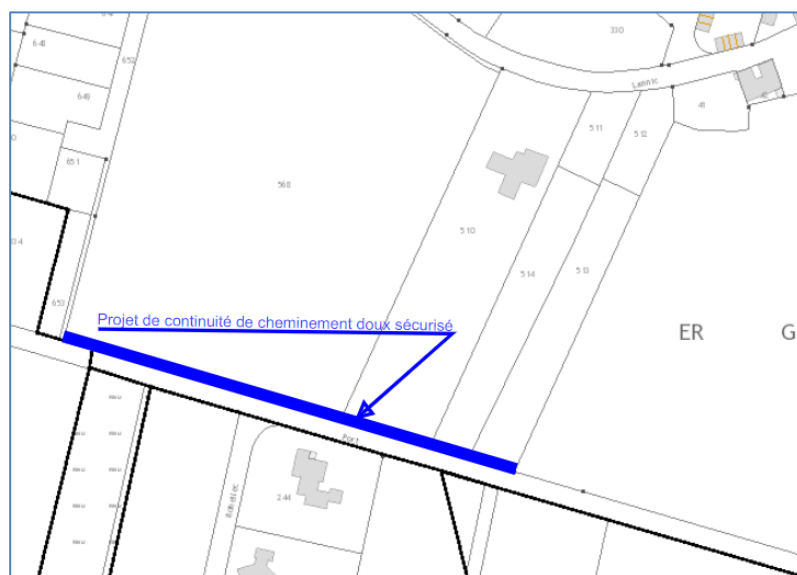
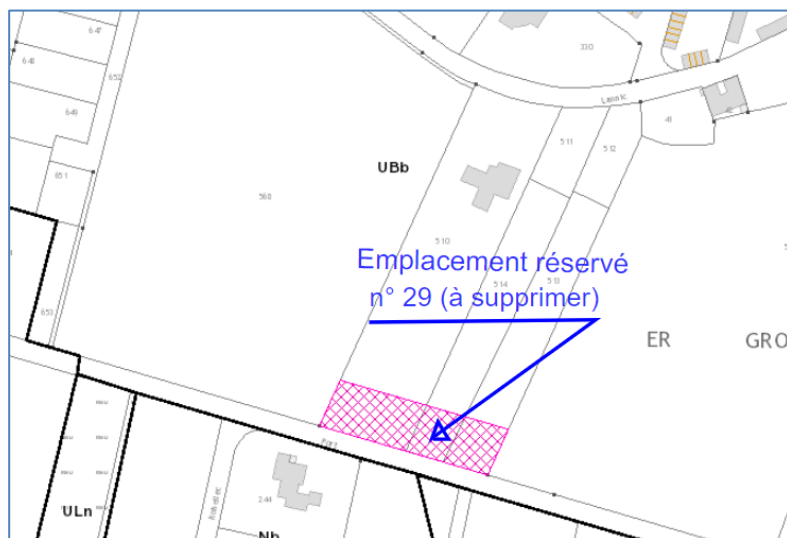
Un accord amiable a été trouvé avec les propriétaires du terrain afin qu'ils cèdent à la Commune de Baden une bande de terrain de 3 mètres en bordure de la route de Port Jakez, soit une surface approximative de 210 m².



3/ L'IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE PLU

3.1 AJUSTEMENT REGLEMENTAIRE

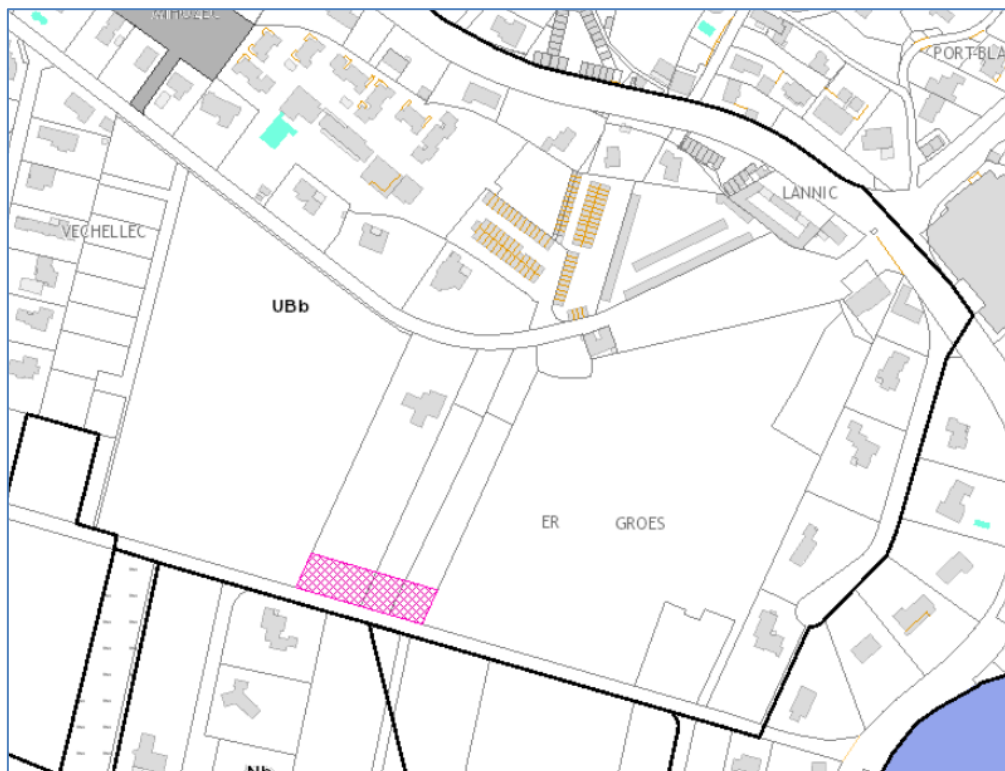
L'ajustement ne concerne que l'emplacement réservé n°29 qui sera supprimé afin de ne pas entraver le projet de continuité de cheminement doux sécurisé que les élus souhaitent mettre en œuvre dès que possible.



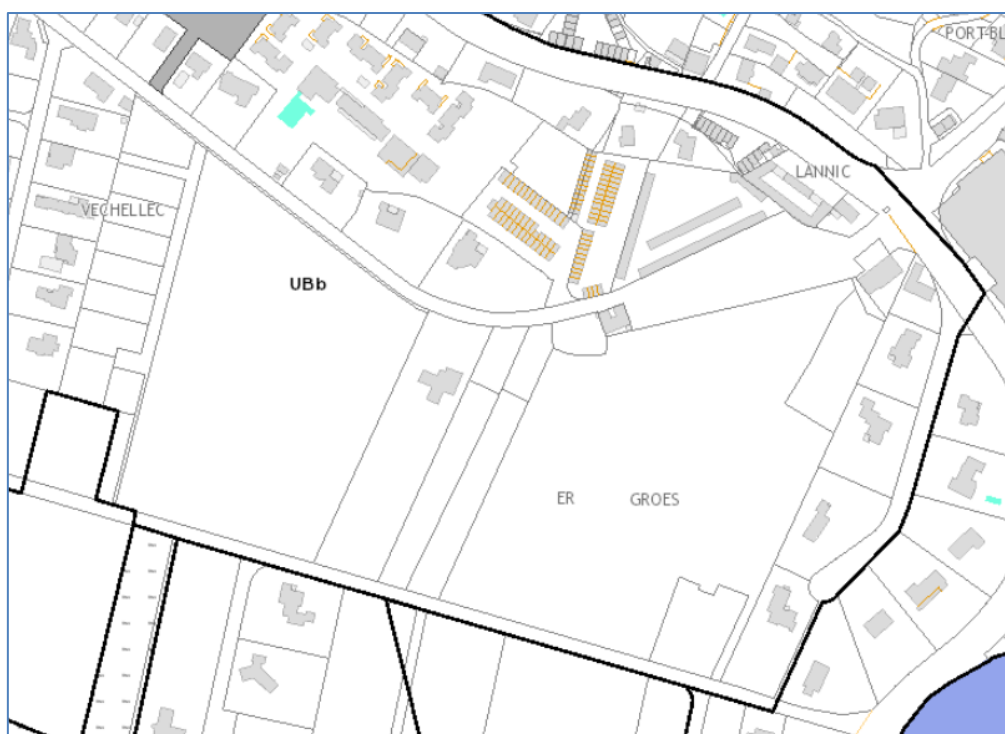
Cette suppression n'entraîne pas d'augmentation de plus de 20 % des droits à construire, ne diminue pas les possibilités de construire, ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

3.2 CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU – AVANT/APRES

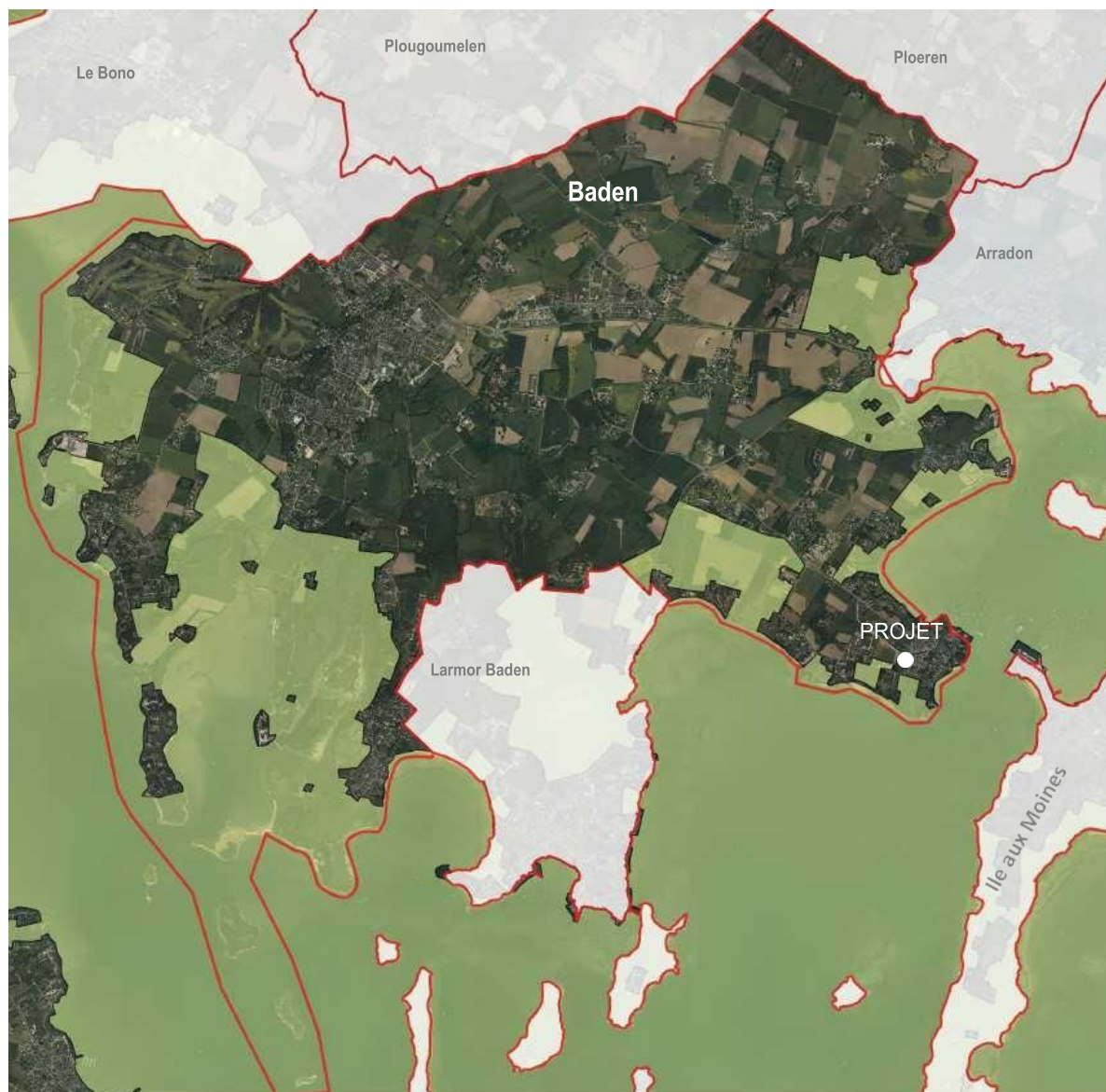
Extrait du règlement graphique avant



Extrait du règlement graphique après



4/ INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



ZSC Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys

Le projet nécessitant l'ajustement réglementaire est situé en zone urbaine constructible (Zone UBb du PLU), en dehors du site Natura 2000 Golfe du Morbihan.

L'ajustement réglementaire n'aura aucune incidence sur le site Natura 2000, ni sur l'environnement en général.