



Commune de Baden

**LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°6 SIMPLIFIEE**

NOTICE DE PRESENTATION

Approbation

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 Ajustements réglementaires	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 des orientations stratégiques suivantes (cf. le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PADD) :

- de développement harmonieux et équilibré des zones urbaines, des activités économiques et touristiques,
- de respect des atouts environnementaux,
- de maintien des activités agricoles.

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 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.

Par ailleurs, par une délibération du 28 septembre 2015, le conseil municipal a décidé de mettre en révision son document d'urbanisme. Cette procédure qui court sur plusieurs années est actuellement au stade de l'élaboration du règlement et des zonages. Il devrait être arrêté courant 2018.

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 quelques ajustements mineurs du règlement écrit (nombre d'accès et hauteur).**

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 les ajustements règlementaires n'ont 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 ces ajustements.

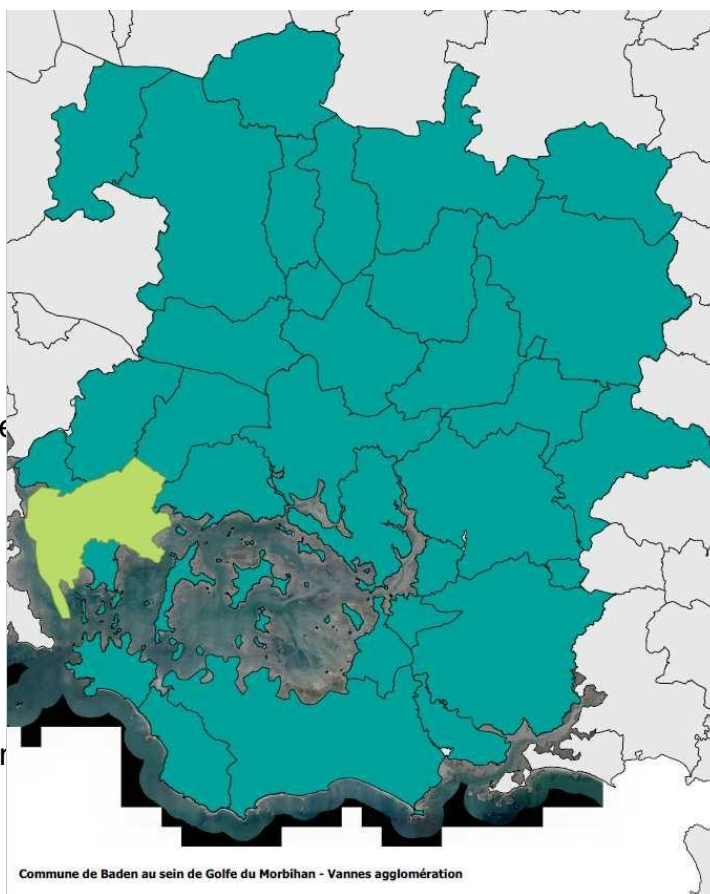
Par ailleurs, l'article L.151-28 du code de l'urbanisme permet de définir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %.

1.3 RAPPEL DES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Située en Bretagne, dans le département du Morbihan, **la commune de Baden qui compte 4448 habitants en 2014**, 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 Îles. 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

Les raisons qui nécessitent de réaliser une modification simplifiée répondent à ces enjeux et plus particulièrement le premier. 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.

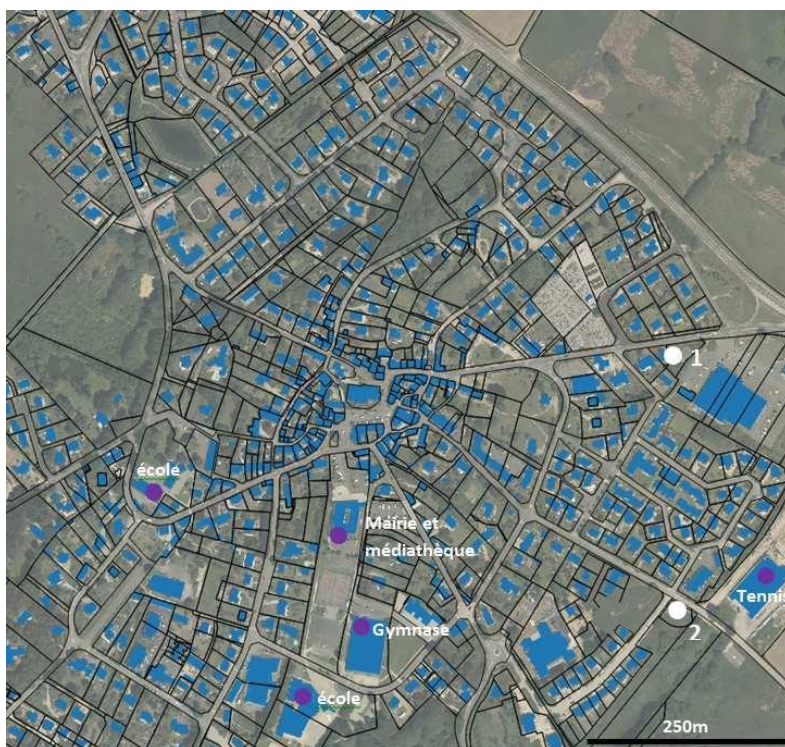
2/ LES RAISONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Afin de diversifier le parc de logements et d'accueillir une nouvelle population, la commune souhaite, **sur des terrains communaux**, réaliser des logements sociaux. Ainsi deux opérations sont actuellement en projet en partenariat avec un bailleur social sur des terrains situés à proximité du centre bourg (300 à 400m) et des équipements :

- terrain rue des frères Le Guénédal (1)
- terrain rue de Kergonano (2)

Les projets sont actuellement en cours d'étude et peuvent encore évoluer mais pour l'instant sont envisagés la réalisation:

- de logements sociaux sur le terrain de la rue des frères Le Guénédal avec la réalisation d'un petit collectif d'un gabarit R+1+comble ou attique (1)
- de logements sociaux sur le terrain rue de Kergonano avec la réalisation d'un petit collectif d'un gabarit R+1+comble ou attique (2)



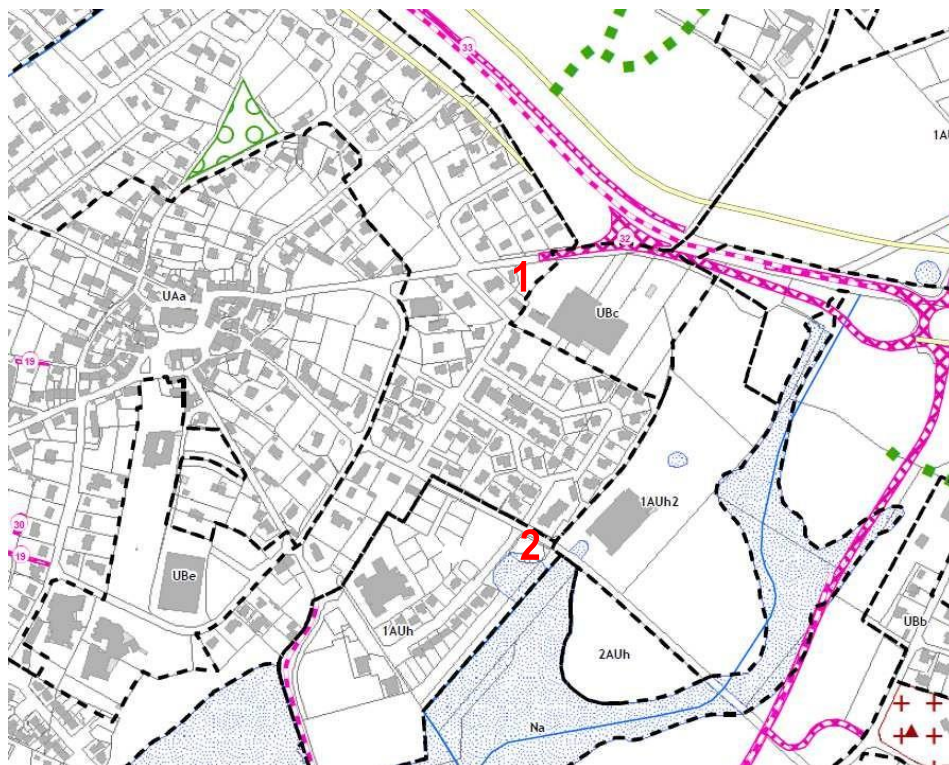
Ces projets participent à la réalisation des objectifs inscrits au programme local de l'habitat 2016-2021. Ils sont par ailleurs importants pour la commune afin de renouveler la population et de favoriser une mixité sociale sur le territoire. Ils nécessitent cependant des ajustements au niveau du règlement écrit et graphique du PLU.

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

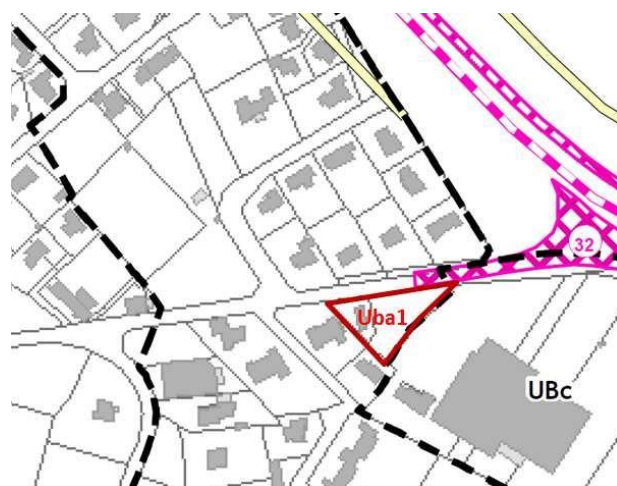
3.1 AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

Les différents projets sont situés :

- en zone UBa pour le projet rue des frères Guénédal (1)
- en zone 1AUh pour les projets rue de Kergonano (2)
-



Les ajustements ne concernent que le projet de la rue des frères Le Guénédal situé en zone UBa et portent sur le stationnement et les hauteurs. Afin de limiter la portée de ces ajustements et de ne pas augmenter de plus de 20% les droits à construire, les ajustements ne porteront que sur les parcelles concernées par le projet en créant un sous-secteur « Uba1 ».



€ Stationnement et accès

Afin de faciliter un stationnement harmonieux et de limiter l'emprise de l'aire de stationnement, il faut pouvoir autoriser plusieurs accès sur la voie de circulation, sans distance minimum entre ces deux accès.

Ainsi, le paragraphe 3 de l'article UB12, sera modifié de la façon suivante :

« Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. *En toute zone UB*, elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres. *En toute zone Uba1, elles seront desservies par un ou plusieurs accès sur la voie de circulation publique.* »

€ Les hauteurs et forme architecturale

Les hauteurs sont aujourd'hui limitées de la façon suivante à l'article 10 :

- 6.5m au plan vertical de façade
- 9.5m au faîtage et point le plus haut
- 4.5m à l'acrotère

Par ailleurs, les dispositions générales stipulent que la hauteur maximale de toute partie de la construction est définie dans le cadre d'un gabarit de volumétrie composé comme suit :

- une hauteur au plan vertical de façade (la façade référence étant la façade la plus longue),
- une hauteur au faîtage ou « point le plus haut » calculé sur la base d'un angle de 45° par rapport à l'horizontale.

Le bâtiment doit ainsi s'inscrire en totalité dans la volumétrie définie et ce quelque soit sa forme architecturale (attique, toitures différentes, ...).

Enfin, l'article UB11 prévoit que les toits-terrasses des constructions (hors dépendances) sont autorisés sous réserve que la surface de ces toits reste inférieure à 1/3 de la surface couverte du bâtiment sur lequel sera réalisée la toiture-terrasse.

Ainsi, il est donc possible d'avoir le gabarit de construction suivant : R+1+C, sachant que les combles seront difficilement habitables, les limites de hauteurs étant trop justes (deratellement limité avec 6.5m au plan vertical de façade et hauteur au faîtage insuffisante).

Par conséquent, afin de pouvoir autoriser un ½ niveau habitable au-dessus du 1^{er} étage, la commune souhaite pouvoir légèrement augmenter les hauteurs à l'article UB10. Les hauteurs servent donc limitées de la façon suivante :

SECTEURS	PLAN VERTICAL DE FAÇADE	FAÎTAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTÈRE
UBa	6,50 m	9,50 m	4,50 m
<i>UBa1</i>	<i>7,00 m</i>	<i>11 m</i>	<i>6.5 m</i>
UBb	6,50 m	9,50 m	4,50 m
UBb1	4,00 m	9,00 m	4,00m
UBb2	4,00 m	9,00 m	4,00m

UBc	6,75 m	13,00 m	4,50m
UBg	4,00 m	9,00 m	sans objet
UBt	6,50 m	9,50 m	4,50m

La commune souhaite également laisser la possibilité d'avoir un bâtiment qui marque architecturalement l'entrée du bourg tout en s'insérant dans le tissu environnant. Afin de pouvoir retenir le meilleur parti pris architectural, elle souhaite laisser un peu plus de souplesse et donner la possibilité d'avoir les formes suivantes :

- soit un bâtiment avec comble,
- soit avec un toit terrasse
- soit avec attique.

Ainsi à l'article UB 10, l'acrotère sera limité à 6.5m au lieu de 4.5m (voir tableau ci-avant).

Par ailleurs, à l'article UB11, le 4^{ème} alinéa des dispositions particulières sera rectifié de la façon suivante :

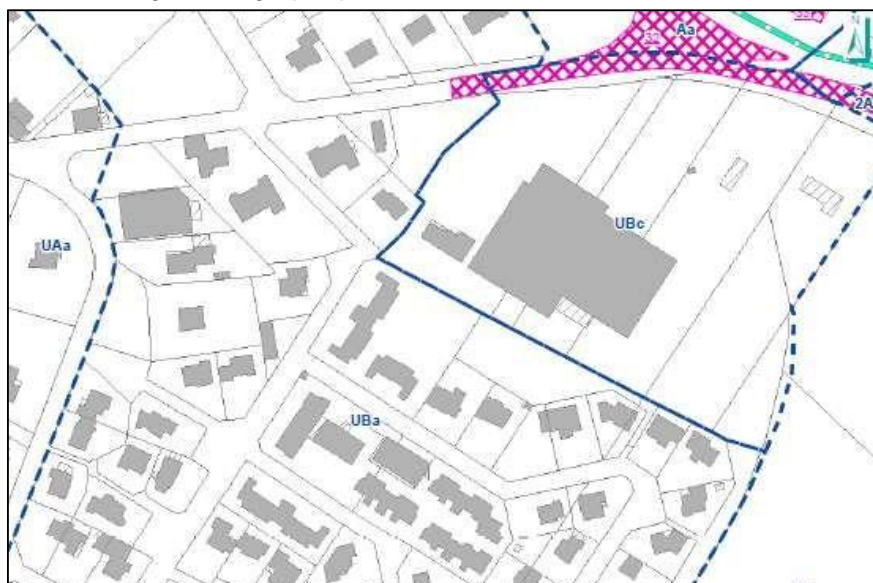
« les toits-terrasses des constructions (hors dépendances) sont autorisés sous réserve que la surface de ces toits reste inférieure à 1/3 de la surface couverte du bâtiment sur lequel sera réalisée la toiture-terrasse, *sauf en zone UBa1 où les toitures terrasses sont autorisées sur la totalité du bâtiment et de ses annexes.* »

Enfin les dispositions générales seront précisées à l'article 5. Il sera bien expliqué que la hauteur de l'attique n'est pas considérée comme un acrotère mais doit être inséré dans la volumétrie définie par le gabarit.

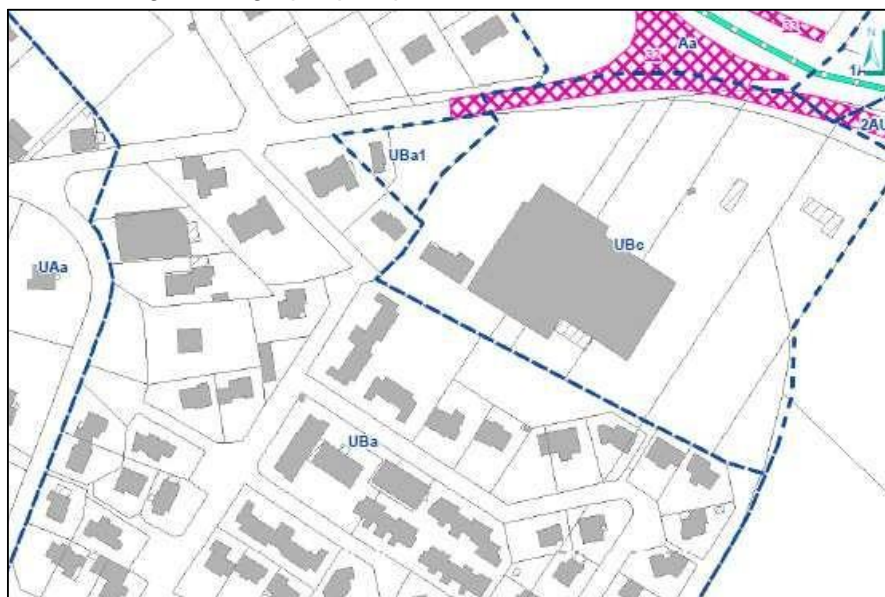
« Le bâtiment doit ainsi s'inscrire en totalité dans la volumétrie définie et ce quelle que soit sa forme architecturale (attique, toitures différentes, ...). *Ainsi la hauteur de l'attique ne sera pas considérée comme un acrotère. Sa hauteur résultera de son inscription dans la volumétrie définie par le gabarit.*

Ces ajustements et notamment l'augmentation de la hauteur à l'acrotère n'entraînent pas d'augmentation de plus de 20 % des droits à construire. En effet, aujourd'hui, la réglementation sur les hauteurs permet la réalisation au maximum d'un volume R + 1+ comble. L'augmentation de l'acrotère de 2m permet la réalisation de volume R +1, volume qui reste inférieur aux possibilités actuelles qui sont le R + 1+ comble. Les droits à construire ne sont donc pas augmentés de plus de 20 %. C'est la forme architecturale qui est différente.

Extrait du règlement graphique avant



Extrait du règlement graphique après



4/ INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les projets nécessitant les ajustements règlementaires sont situés en zone urbaine constructible, en dehors du site Natura 2000 Golfe du Morbihan. Les ajustements règlementaires n'auront aucune incidence sur le site Natura 2000, ni sur l'environnement en général.