

PROCES-VERBAL

Nombre de Conseillers

En exercice : 27

Présents : 22

Votants : 27

L'an deux mille vingt-trois, le 02 mai à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de Baden s'est réuni en session ordinaire dans la salle du Conseil, 3 place Weilheim, sur convocation légale en date du 18 avril 2023 et sous la présidence de Monsieur Patrick EVENO, Maire.

Présents : Jean-René JAOUEN, Yannick LE HELLEY, Valérie LE BERRIGAUD, Nadine LE MARHOLLEC, Jean-Claude LE BOULICAUT, Pernelle TOREST, Joël BIGNON, Bruno PICAUD, Brigitte FALLOT (arrivée à 19h02), Frédéric LAURENT, Anita ALLAIN-LE PORT, Séverine MULLER (arrivée à 19h07), Marie-Françoise SELO-BEGUIN, Patrick PIQUET, Chantal de GRAEVE, Virginie LE GALL, Jean-François SERAZIN, Nadège CORSO, Sophie BODIN, Christian LE DANTEC, Didier VAUTRIN.

Ont donné procuration : Bertrand CUVILLIER à Yannick LE HELLEY, Eveline PINOIT à Nadine LE MARHOLLEC, Patrick BERTRAND à Pernelle TOREST, Patrick OURY à Nadège CORSO, Béatrice VAN DER GUCHT à Marie-Françoise SELO-BEGUIN.

Secrétaire de séance : Pernelle TOREST.

La séance du Conseil municipal fait l'objet d'un enregistrement audio.

Monsieur le Maire sollicite les conseillers municipaux pour savoir s'ils ont des remarques ou observations à formuler concernant le Procès-Verbal du Conseil municipal précédent.

Le procès-verbal de la précédente réunion n'appelle pas d'observation et est donc arrêté.

58/2023) REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLU REVISE

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Joris LE DIREACH du bureau d'études Urbaction, qui procède à un rappel de l'historique de la procédure et présente le travail effectué sur la révision du Plan Local d'Urbanisme depuis la reprise des études.

Monsieur Patrick PIQUET demande s'il est possible de rappeler la liste des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), délimités par le projet de PLU.

Monsieur Joris LE DIREACH indique que les SDU délimités par le projet du PLU en compatibilité par rapport à la Loi Littoral sont les suivants : Le Bélano, Mané Ormand, La Lande Trévras, Mané Kercadio, Kerbouleven, Keryonvarch, Tréver. Il ajoute que concernant les SDU, la Commune n'a aucun pouvoir pour désigner ce qu'est ou non un SDU. Leur identification relève de la compétence du Schéma de Cohérence Territorial de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA). Il précise également que le seul pouvoir de la Commune sur les SDU est de les délimiter dans le cadre de la révision du PLU et de définir leur périmètre pour que celui-ci soit sans extension du périmètre bâti. Il poursuit ensuite sa présentation.

Monsieur le Maire remercie tous ceux qui ont participé au travail de révision du PLU depuis la reprise des études et sollicite les conseillers sur d'éventuelles remarques et observations.

Madame Sophie BODIN indique qu'elle souhaite revenir sur la carte projetée concernant les haies et les Espaces Boisés Classés (EBC). Elle précise, comme cela a déjà pu être évoqué lors des groupes de travail, qu'elle regrette que la Commune ne soit pas allée vers une protection de la totalité du linéaire des haies, en se basant sur la séquence « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) », issue de la Loi Climat et Résilience. Elle ajoute que dans un article paru le jour même sur la Banque des Territoires, le ministre

de l'Agriculture encourage les Communes à classer l'entièreté des haies et qu'elle pense que la Commune est en train de louper un coche important sur le sujet.

Monsieur Joris LE DIREACH indique que, comme il a déjà pu le faire lorsque la question a été abordée en réunion de travail et en réunion avec les Personnes Publiques Associées, la Commune a classé l'ensemble du linéaire bocager qui a été identifié par le Syndicat Mixte du Loch et du Sal (SMLS), y compris des emprises de très petite taille. Il ajoute que les seules haies non protégées sont celles qui ne présentaient pas d'intérêt au sens de la biodiversité, type haies ornementales ou autre. Il conclut en précisant qu'il est toujours possible qu'il y ait un ou deux oublis, mais que dans ce cas l'enquête publique permettra de venir amender l'inventaire pour signaler des haies pouvant présenter l'intérêt d'être protégées. Il attire également l'attention sur la cartographie et la densité du maillage des haies repérées et protégées, pour se rendre compte de la volonté de protection du maillage bocager de la Commune.

Monsieur le Maire ajoute qu'il pense effectivement qu'il y a un travail fin qui a été fait sur cette question.

Madame Sophie Bodin lui répond que lorsque l'on superpose avec des photos aériennes, on voit tout de suite qu'il en manque beaucoup.

Monsieur le Maire indique que s'il y a des manques ils pourront être remontés lors de l'enquête publique, mais que globalement le travail a été poussé.

Madame Sophie BODIN poursuit en indiquant qu'elle souhaite revenir sur le déclassement de l'Espace Boisé Classé du bois Carado, pour permettre la construction d'une piste cyclable dont la largeur annoncée est de 10 mètres environ. Elle ajoute que ce choix s'appuie sur l'avis d'une commission des sites de 2018. Elle précise que les enjeux liés au réchauffement climatique ont depuis beaucoup évolués et que la priorité aujourd'hui est de conserver tous les arbres existants. Elle ajoute que d'une part on ne sait pas lesquels résisteront et que d'autre part on sait que ce sont les arbres les plus vieux qui stockent le plus de carbone. Elle conclut en indiquant qu'elle trouve que sur ce sujet on marche à contresens de ce qu'il devrait être fait et que c'est une remarque qu'elle voulait soulever en Conseil municipal.

Monsieur le Maire sollicite les conseillers pour savoir s'ils ont d'autres remarques.

Madame Anita ALLAIN-LE PORT interroge Monsieur Joris LE DIREACH en lui demandant si les commerces ne seront plus possibles dans le bourg.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond en indiquant que si, à l'intérieur du périmètre de centralité commerciale, c'est-à-dire l'ensemble du cœur de bourg, les commerces restent bien possibles et que c'est même le seul endroit où ils le sont, en complément de la zone Uic autour du supermarché. Il ajoute qu'en dehors de ces deux zones, les nouveaux commerces ne seront pas possibles. Il précise également que lorsque des commerces existent aujourd'hui en dehors de ce périmètre, ils peuvent continuer à exister, à être vendus comme tels, mais qu'en revanche une personne qui aurait le projet d'aller construire un nouveau bâtiment pour y accueillir du commerce en dehors des deux zones précitées, se verrait nécessairement opposer un refus car illégal.

Madame Anita ALLAIN-LE PORT lui demande si cela est valable pour tout le foncier au nord de l'église.

Monsieur Joris LE DIREACH revient sur la cartographie du périmètre de centralité commerciale pour permettre de montrer l'étendue de celui-ci. Il rappelle qu'il est délimité en application du SCoT.

Monsieur le Maire ajoute que cela concerne effectivement essentiellement l'hypercentre, et que le périmètre est aussi basé sur le Plan de Référence Urbain qui avait été réalisé en 2015.

Monsieur Patrick PIQUET demande si les artisans, notamment les artisans d'art, sont considérés comme des commerces et s'ils peuvent s'installer dans les villages.

Monsieur Joris LE DIREACH lui demande à quel type d'artisanat il fait référence.

Monsieur Patrick PIQUET précise qu'il pense à la poterie, la vannerie, etc.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond que la plupart du temps ce type d'activité s'exerce dans une partie de l'habitation ou une dépendance à celle-ci, et qu'en ce sens dès lors qu'elle reste accessoire à

l'habitation existante, elle sera autorisée dans les villages et autres Secteurs Déjà Urbanisés sans difficultés. Il ajoute en revanche que, si l'objectif est d'aller construire un bâtiment ex-nihilo ayant une vocation exclusive d'artisanat, on serait soit sur la destination d'entrepôt ou dans la sous-destination artisanat et commerce de détail et que dans ce cas ce serait interdit. Il conclut en indiquant que dès lors qu'il s'agit de la prolongation du bâtiment d'habitation, il n'y a pas de problème particulier.

Monsieur Patrick PIQUET demande si cela se fait dans un nombre de m² limités.

Monsieur Joris LE DIREACH lui indique que cela se fait dans la limite de l'emprise au sol de la zone U dans laquelle se trouve le projet, soit entre 30 et 40% de la surface du terrain situé dans la zone, en fonction du secteur concerné.

Madame Séverine MULLER demande s'il n'aurait pas été possible d'utiliser le PLU comme un outil pour permettre le développement des pistes cyclables, peu nombreuses à Baden.

Monsieur Joris LE DIREACH lui indique que c'est en partie un outil, mais que le PLU arrive tôt. Il explique que quelques emplacements réservés inscrits au PLU ont vocation à permettre la réalisation de pistes cyclables, mais que la politique cyclable relève de la compétence de l'intercommunalité. Il ajoute que GMVA dispose d'un Plan de Déplacement Urbain qui est obsolète aujourd'hui, mais doit être remplacé par un plan de mobilité simplifié, qui lui devra intégrer les composantes des différents modes de transports, en particulier les modes alternatifs à la voiture. Il indique qu'au sein de ce plan de mobilité figurera un volet sur le schéma directeur cyclable défini à l'échelle de l'intercommunalité par des fiches actions, qui permettront de décliner finement les itinéraires à privilégier et les modalités de réalisation des aménagements cyclables. Il précise que les choix se feront en fonction notamment de l'espace nécessaire à mobiliser pour chacun des types d'aménagements retenus, entre voie verte, piste cyclable, chaussée à voie centrale banalisée etc. Il précise ensuite qu'il faut également tenir compte d'un point important, celui de la consommation foncière engendrée par ces aménagements lorsqu'ils sont repérés au moyen d'un emplacement réservé au sein du PLU. Il ajoute que l'emprise des emplacements réservés est comptabilisée au sein de objectifs de réduction de consommation foncière, et qu'il est donc important d'avoir une vision fine des aménagements à réaliser qui seront définis par GMVA, pour permettre de délimiter au plus juste l'emprise foncière des besoins en la matière. Il conclut à ce sujet en indiquant qu'en ce sens le PLU arrive un peu tôt, dans la mesure où le plan de mobilité de GMVA n'est pas encore défini, mais que l'occasion de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT, lui-même mis en compatibilité avec le SRADDET, se présentera d'ici la fin de l'année 2027 et que les évolutions nécessaires pourront être incluses à cette occasion.

Madame Sophie BODIN indique en ce qui concerne les mobilités que le PADD permet à la Commune de faire un peu plus, puisqu'il y était inscrit la nécessité d'articuler le développement urbain avec la nécessité de recourir aux déplacements doux. Elle ajoute que la complémentarité entre voiture et vélo d'une part et transports en commun ne peut pas se concevoir sans la création de pôles multimodaux. Elle poursuit en précisant qu'elle estime que là encore, la Commune rate le coche car il n'a pas été prévu d'emplacements réservés pour permettre l'implantation de ces pôles multimodaux, qui certes représentent de la consommation de foncier constructible mais une consommation nécessaire pour encourager une évolution des modes de déplacement.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond qu'un emplacement réservé a été mis pour permettre l'implantation d'un pôle multimodal au niveau du giratoire des quatre chemins à Mané Ormand, permettant de desservir d'un côté Larmor-Baden, Port Blanc et de l'autre Kervadail, Bréafort ou Tréver. Il ajoute que sur les autres secteurs comme Pomper, le choix a été fait de ne pas positionner d'emplacement réservé mais de travailler sur la poche de stationnement existante devant la crêperie où se situe déjà un point d'information, pour y réaliser des aménagements qui permettent dans l'avenir de diversifier les modalités de déplacement, avec par exemple des arrêts vélo sur le site.

Madame Sophie Bodin indique que cet emplacement est déjà très occupé et qu'il n'y a pas beaucoup de place pour faire plus. Elle ajoute que ce point avait déjà pu être relevé lors de la précédente enquête publique par le commissaire enquêteur.

Monsieur Patrick PIQUET indique que ce nouveau PLU a été mené un peu au pas de charge et demande si toutes les potentialités en termes de constructibilité ont pu être explorées sur la Commune et si on a poussé le trait suffisamment loin sans franchir la ligne jaune.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond que cela dépend de l'objectif poursuivi.

Monsieur Patrick PIQUET lui indique que l'objectif est connu c'est celui de construire 450 logements en 10 ans et que c'est ambitieux mais tant mieux.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond que oui et non car les tendances depuis la crise sanitaire du COVID montrent que ce n'est pas si ambitieux. Il ajoute que l'ambition n'est pas tant en matière de production d'un nombre de logements, mais plutôt dans l'objectif de vouloir ralentir le desserrement des ménages, de vouloir garantir une vie à l'année sur la Commune, de permettre le maintien des écoles, des commerces etc. Il poursuit en indiquant qu'au regard de l'armature de Baden, de celle des Communes voisines de la même strate, l'objectif de 450 logements n'est pas si ambitieux.

Monsieur Patrick PIQUET lui répond qu'il y a quand même une contrainte qui est celle du prix du foncier et que la préconisation du PLH était de 350 logements, et donc que passer à 450 logements reste ambitieux.

Monsieur le Maire précise qu'il s'inscrit juste en faux sur le « pas de charge », car cela fait tout de même 2 ans et demi que la démarche est relancée et que le PLU est en révision depuis 2015. Il indique que l'objectif est de voir aboutir cette révision. Il ajoute qu'il y a eu de nombreux échanges, de nombreuses réunions de travail, de nombreuses heures passées et un travail de fourmis réalisé.

Monsieur Patrick PIQUET indique qu'il ne conteste pas le travail réalisé par le groupe de travail PLU et que cela a été fait en toute transparence et en pleine sérénité, mais que par contre la révision a été engagée en 2015 jusqu'en 2020, sur 5 ans et qu'entre la reprise des études en 2021 qui devrait aboutir en 2024, on est sur un temps beaucoup plus court. Il conclut en indiquant que c'est pour cette raison qu'il se permet de dire que c'est un peu au pas de charge et ajoute qu'on peut s'interroger sur le fait de savoir si tout a été exploré en terme de constructibilité potentielle sur la commune.

Monsieur le Maire lui répond que oui en fonction de toutes les réglementations qui sont foncièrement contraignantes et que les traits ont été tirés au plus précis.

Monsieur Joris LE DIREACH indique, en remontant à l'écran que, des cartes d'analyse du potentiel foncier ont été produites pour tous les secteurs qui pouvaient accueillir du logement à savoir, les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, et qu'un travail fin a été fait, à la parcelle pour voir au plus près ce qui pouvait se faire en densification et finalement déterminer ce qui pouvait être réalisé en extension. Il ajoute que tout l'objectif était que la Commune puisse avoir des secteurs sous sa maîtrise d'ouvrage et donc maîtriser le programme, à qui il s'adresse, notamment les jeunes couples avec enfants et sur quelle typologie de logements. Il précise que la location reste le créneau qui manque le plus sur la Commune actuellement et que tout l'enjeu réside dans le fait que lorsque la Commune maîtrise un secteur elle peut aller vers la réalisation de ce type de programme et ainsi contribuer à ces objectifs fixés dans le PADD. Il indique également que lorsque la Commune impose une OAP sectorielle au propriétaire privé, ce n'est pas de gaieté de cœur pour les contraindre ou les dissuader de réaliser une opération, mais parce cet objectif d'intérêt général ne peut être atteint uniquement via le foncier communal. Il conclut en précisant que si l'on ne souhaite pas que Baden devienne un mouvoir, il n'y a pas beaucoup d'options. Il précise qu'il faut aussi que les propriétaires privés puissent prendre leur part de cet effort collectif, sans qu'ils ne soient spoliés, mais pour que les objectifs assignés soient respectés lorsqu'ils réalisent une opération, notamment en matière de réalisation d'obligation minimale de logement et de production de logements sociaux.

Madame Brigitte FALLOT indique qu'elle a 5 questions de compréhension à poser à Monsieur Joris LE DIREACH, car elle vient d'intégrer les commissions urbanisme. Elle demande si le document présenté dans le cadre du Conseil municipal peut être retrouvé en intégralité sur le site internet de la Commune.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond que non car il s'agit d'un support de présentation réalisé le jour même en vue de la réunion du Conseil municipal et qu'il n'a pas une vocation spécifique à figurer sur le site internet. Il précise qu'en revanche si le PLU est arrêté ce jour, il sera annexé à la délibération et

ensuite lors de l'enquête publique, il sera communiqué largement à la fois en ligne sur le site internet de la Commune ou sur un registre dématérialisé et en version papier en mairie durant un mois. Il ajoute que l'intégralité des pièces qui composent le PLU ont été portées à la connaissance des conseillers municipaux en même temps que la communication du projet de délibération et d'ordre du jour du Conseil municipal, mais que le support de réunion a bien été conçu le jour même pour éviter d'avoir à rebalayer chacune des pièces transmises en séance.

Madame Brigitte FALLOT indique qu'elle reformule sa question et demande s'il est possible que ce support soit communiqué aux conseillers municipaux.

Monsieur le Maire lui répond que oui il sera transmis à l'issue de la réunion.

Madame Brigitte FALLOT demande ensuite si le presbytère est un patrimoine protégé ou non.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond que ce bâtiment n'est pas identifié comme étant du petit patrimoine à protéger. Il indique qu'il s'agit d'un bâti ancien qui, sans qu'il soit à protéger à proprement parler, sera dès lors que le PLU sera applicable, soumis aux règles telles qu'elles ont été définies notamment celles de l'OAP thématique architecture patrimoniale. Il ajoute que ce n'est pas un Monument Historique et qu'il a été un temps envisagé de le soumettre à une OAP sectorielle mais qui, compte tenu de l'avancée du projet en cours sur le secteur, a été abandonnée car le projet aura certainement abouti avant l'entrée en vigueur du PLU.

Madame Brigitte FALLOT demande dans ce cas comment on peut être sûrs que ce bâtiment, sans être un Monument Historique soit a minima protégé.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond qu'il s'agit d'une propriété communale et qu'en ce sens la Commune a la main sur l'opérateur et la manière dont le projet se conçoit.

Madame Brigitte FALLOT poursuit en indiquant que le PLU permet de savoir ce qu'il est possible de bâtir et où, mais pas vraiment comment on bâtit. Elle précise sa question en demandant si au niveau des matériaux utilisés dans la construction, la Commune a la main pour imposer des matériaux qui peuvent décarboner ou non les projets.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond que s'agissant des matériaux biosourcés en général, le PLU est relativement muet en la matière d'une part car la rubrique « performance énergétique » que l'on retrouvait à l'article 16 des PLU a été supprimée par le législateur lors de la recodification du code de l'urbanisme. Il ajoute d'autre part qu'aujourd'hui s'applique la RE2020 et que le PCAET de l'agglomération fixe des intentions à son échelle qui doivent ensuite être déclinées commune par commune. Il précise qu'effectivement le PLU n'impose rien en la matière, qu'il pourrait le faire par exemple au sein d'une OAP thématique, mais que ce choix n'a pas été fait en raison de la rapidité avec laquelle se fait l'évolution des normes de construction, qui pourrait rendre un PLU obsolète très rapidement.

Madame Brigitte FALLOT indique craindre sur ce sujet, qu'on rende difficile l'avenir des futures générations avec des matériaux très carbonés.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond que sans imposer de matériaux, le PLU intègre plusieurs éléments sur la manière de faire face au changement climatique, notamment la partie biodiversité, la trame verte et bleue, la végétalisation des façades, l'optimisation du confort des bâtiments en toutes saisons, etc.

Madame Sophie BODIN indique qu'elle espère que la Commune donnera l'exemple sur le sujet.

Madame Brigitte FALLOT poursuit en demandant ce qu'il en est concernant les piscines et si le PLU peut être ambitieux en matière de préservation de la ressource en eau.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond qu'il s'est posé la question de savoir si oui ou non on pourrait interdire les piscines dans le cadre d'un PLU, mais qu'il pense que ce n'est pas de la compétence de ce document, notamment car la piscine est une annexe. Il ajoute qu'un PLU peut autoriser une destination et une sous-destination d'urbanisme, autoriser ou interdire une ou plusieurs annexes, mais pas une annexe spécifiquement. Il précise également qu'un moyen d'interdire la piscine serait de faire

le choix d'interdire les annexes, mais que cela n'empêcherait pas nécessairement la construction des piscines dès lors qu'elles seraient situées en extension de l'habitation. Il ajoute que cela découle d'une jurisprudence en Conseil d'Etat qui indique que lorsqu'une piscine s'implante en continuité immédiate d'une habitation existante, à laquelle elle serait reliée par une terrasse, elle peut être regardée comme une extension de cette habitation et pas comme une annexe.

Il conclut en indiquant que la question se pose notamment suite à l'été qui vient de passer, mais qu'à priori pour le moment la réponse est plutôt non, il n'est pas possible d'interdire les piscines dans un règlement de PLU. Il ajoute que la Loi peut aussi évoluer rapidement sur le sujet, notamment parce que récemment certains Maires ont bloqué les délivrances d'autorisations d'urbanisme pour la construction de logements nouveaux parce qu'ils ne sont pas en capacité d'aller approvisionner en eau ces constructions.

Madame Brigitte FALLOT répond qu'effectivement elle pense que la Loi va devoir évoluer rapidement.

Madame Sophie BODIN souhaite souligner que néanmoins la Commune avait un petit pouvoir pour réglementer l'artificialisation des sols, en augmentant le coefficient de pleine terre à respecter. Elle précise que sur certains secteurs, notamment les secteurs remarquables, le choix a été fait de 30 ou 40% de coefficient de pleine terre, et qu'il était possible d'être plus exigeant sur ce point pour limiter l'artificialisation des sols et la construction de piscines en espaces remarquables. Elle rappelle que ces espaces sont au bord de la mer et que ça aurait permis d'éviter de faire des piscines au bord de la mer.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond qu'en zone Nds, les piscines ne sont pas possibles puisqu'on ne peut y réaliser ni logement, ni extension de logement, ni annexes.

Madame Sophie BODIN indique qu'elle parlait surtout des villages identifiés et proches du rivage.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond que dans ce cas, ces projets ne sont pas situés en espaces remarquables au sens de la loi littoral, mais en village côtier.

Madame Sophie BODIN ajoute que c'est d'autant plus important que dans les constructions actuellement on voit de plus en plus des maisons qui se construisent avec piscine en même temps et qu'en commission urbanisme, il y a toujours entre 3 ou 4 dossiers de demande de construction de piscines.

Madame Anita ALLAIN-LE PORT précise qu'il faut savoir que la France est le deuxième pays au monde en matière de création de piscines derrière les États-Unis.

Madame Sophie Bodin ajoute qu'elle sent une accélération.

Madame Brigitte FalLOT complète en indiquant que c'est comme s'il fallait vite construire sa piscine avant que cela ne soit interdit. Elle poursuit en demandant ce qu'il en est des habitats réversibles, type tiny-houses et le fait de savoir si cela est réglementé ou non.

Monsieur Joris LE DIREACH lui indique que oui c'est très réglementé car en commune littorale comme l'est Baden, il n'est pas possible de délimiter un secteur qui ne soit pas en continuité d'urbanisation pour y permettre l'implantation d'habitats légers type yourte ou tiny-houses. Il ajoute que de la même manière cette implantation en zone naturelle ou agricole n'est pas possible car cela correspond à du mitage et que la loi littoral l'interdit. Il précise que la seule manière d'implanter des habitats légers de ce type est de les autoriser dans les zones Urbaines (U) ou A Urbaniser (AU), et qu'un secteur d'OAP en particulier sur la Commune a été fléché en ce sens, qu'il s'agit de celui concerné par la zone en extension à l'Est du bourg, sous maîtrise foncière communale. Il indique que ce secteur a été retenu en particulier car ce type de logements peut être vu comme un moyen de faire face à la hausse du coût de l'immobilier et donc de permettre à de jeunes ménages ou à des saisonniers de pouvoir se loger, et aussi pour permettre à ceux qui souhaite limiter leur impact sur la planète de vivre de cette manière. Il continue en ajoutant que cela présente aussi l'avantage de consommer assez peu de foncier et de permettre d'obtenir une densité importante de logements sur une surface réduite. Il précise que la possibilité donnée par le législateur de faire des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) « habitat légers » est réservée uniquement aux Communes non littorales. Il poursuit en indiquant que les campings ne sont pas voués non plus à recevoir ce type d'habitations, car il ne s'agit pas d'habitats

de loisir mais d'habitations constituant la résidence permanente de son occupant et donc ne répondant pas à la destination autorisée dans les campings. Il conclut en indiquant que dès lors que l'occupation est de moins de trois mois sur une parcelle, les tiny-houses sont assimilées à des caravanes et si l'occupation se prolonge au-delà des trois mois elles sont soumises à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Madame Brigitte FALLOT indique qu'elle trouve fou que ce type d'habitat, qui pourrait représenter une forme de solution, soit aussi difficile à appréhender qu'un logement « en dur » non réversible.

Monsieur Joris LE DIREACH lui indique que c'est exact et que c'est du fait du législateur.

Madame Brigitte FALLOT demande ensuite s'il est possible d'expliquer comment la maison à la Pointe du Blair a pu être construite compte-tenu des contraintes en Commune littorale. Elle demande également ce qu'il en est de la Pointe de Toulvern et d'Yvan SELO, qu'elle indique apprécier, mais dont elle a l'impression qu'il ravage le paysage côtier, et souhaite savoir quelles dispositions s'y appliquent.

Monsieur le Maire lui répond s'agissant de la Pointe du Blair et de la personne citée qu'il ne s'agit pas d'évoquer les cas particuliers qui pour certains sont en cours de traitement juridiquement parlant.

Madame Brigitte FALLOT lui indique qu'il serait intéressant d'avoir des informations là-dessus.

Monsieur Jean-François SERAZIN demande ensuite quand aura lieu l'enquête publique.

Monsieur Joris LE DIREACH indique qu'à l'issue de l'arrêt du PLU, celui-ci va être soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui ont trois mois pour rendre leur avis sur le projet. Il ajoute que dans ce délai le projet va également faire l'objet d'un passage en CDNPS et CDPENAF. Il précise qu'à l'issue de ce délai, plus dix à quinze jours, sera prévue une enquête publique d'au moins un mois à cheval sur les mois d'août et septembre permettant de toucher tous les publics de Baden, résidents principaux et secondaires. Le commissaire enquêteur aura ensuite un mois pour rendre ses conclusions. Il poursuit en indiquant qu'un délai sera ensuite nécessaire pour analyser les conclusions du commissaire enquêteur et intégrer les corrections qui devront être apportées avant de pouvoir procéder à l'approbation du document au minimum pour fin de l'année 2023, ou lors du premier trimestre 2024.

Monsieur le Maire ajoute que la séance du jour ne finalise pas le PLU mais qu'il y a encore des étapes à venir.

Madame Sophie Bodin indique qu'elle souhaite revenir sur les campings et le choix de taux d'encadrement différents fixés dans le PLU. Elle précise que pour le camping du bourg il a été prévu un taux d'encadrement de 80%, alors que sur celui de Bois Bourgerel c'est la proportion de 70% qui a été retenue. Elle demande si par souci d'équité entre les deux campings il n'aurait pas mieux valu, retenir la proportion de 70%, de manière à laisser plus de place aux emplacements de tentes et à permettre à tous les types de ménages, y compris les plus modestes, de venir en vacances à Baden.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond qu'il faut préciser de quels taux on parle. Il indique que le PLU a la possibilité de définir le taux d'occupation maximum par des habitations légères de loisirs dans les campings et que cette proportion se répartie entre 70 et 80%, le reste devant être dédié à des emplacements de tentes. Il ajoute que sur le camping du bourg le choix s'est porté sur 80% car le seuil est déjà atteint, alors qu'il ne l'est pas sur le camping de la Route de Port Blanc. Il ajoute que le taux de 70% sur ce dernier permet justement d'une part au camping d'évoluer, car il n'a pas atteint cette densité de résidences mobiles de loisirs, mais en même temps de garantir le maintien des emplacements tentes, qui permettent à tous de passer des vacances à Baden.

Madame Anita ALLAIN-LE PORT souhaite revenir sur la question des pistes cyclables et indique qu'elle cherche à comprendre de quels moyens dispose la Commune pour lui permettre d'obtenir du foncier nécessaire à l'élargissement des voies et à la réalisation de ces infrastructures, pour garantir la sécurité de tous les usagers. Elle indique que la question se pose particulièrement sur les linéaires très fréquentés comme la route des Sept-Îles, la route du Guern, Locmiquel, les zones littorales (plages et ports) et les routes départementales 101 et 116.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond dans un premier temps que la question que l'on peut se poser c'est y a-t-il un besoin de foncier. Il prend l'exemple de la route des Sept-Îles pour indiquer que lorsque l'on regarde des schémas directeurs cyclables, ce type de voie peut être aménagé par une chaussée à voie centrale banalisée (CVCB) qui ne nécessite pas d'élargissement de voirie, mais simplement un marquage au sol différencié. Il ajoute qu'en revanche les routes départementales ne peuvent pas être traitées de la même manière et qu'il y a plusieurs options, soit une bande cyclable matérialisée le long, soit une véritable piste cyclable physiquement séparée de la chaussée par un élargissement comme cela a été fait le long de la route du Bono. Il poursuit en indiquant que cela peut aussi se traduire par l'utilisation des accotements existants sur la largeur de la route départementale telle qu'elle existe aujourd'hui avec la mise en place de potelets de séparation, sans chercher à élargir la voie, en permettant ainsi de limiter la consommation foncière liée à ces aménagements.

Il indique également que si un besoin d'élargissement est identifié pour permettre la mise en œuvre de ces aménagements, les outils existants sont la préemption et, si on est sur un projet d'intérêt général justifié à l'échelle de l'agglomération, il pourrait être possible d'utiliser la Déclaration d'Utilité Publique et l'expropriation. Il conclut qu'en dehors de ces éléments, le seul autre outil qui existe c'est celui qui a été utilisé pour certaines voies dans le PLU, à savoir l'emplacement réservé, mais qu'il n'impose pas la vente au propriétaire, il donne simplement une priorité à la Commune en cas de vente.

Madame Anita ALLAIN-LE PORT demande si pour affirmer la volonté municipale d'aller dans le sens des mobilités douces on ne pourrait pas identifier ces routes sur le plan.

Monsieur Joris LE DIREACH lui répond que sur le plan de zonage il n'existe pas d'outil pour matérialiser une intention de piste cyclable, en dehors des emplacements réservés et qu'il faut dans ce cas être sûrs du besoin d'acquiescer et de mobiliser le foncier. Il ajoute que l'autre possibilité est le PADD, où les principaux itinéraires ont été matérialisés sur carte. Il rappelle également que les emplacements réservés sont à comptabiliser au titre des objectifs de réduction de la consommation foncière à l'échelle communale et que plus largement un certain nombre de projets d'infrastructures ont été gelés par les collectivités dans l'attente des objectifs de réduction de consommation foncière et de la répartition territoriale qui sera déterminée par le SRADDET.

Madame Séverine MULLER indique qu'il est important, même si la compétence n'est pas directement celle de la Commune, de ne pas rester dans l'attente de décisions supra communale en matière de liaisons douces.

Monsieur le Maire lui répond que cela dépend de décisions supra communales mais aussi de la réglementation au niveau national avec le SRADDET.

Madame Séverine MULLER lui dit que si le SRADDET n'impose que quelques axes et que la Commune veut ou peut en faire davantage, il ne faut pas se priver non plus.

Monsieur Yannick LE HELLEY intervient en rappelant qu'un chaudiou a été réalisé à Toulbroche et que le projet de piste cyclable jusqu'à Port Blanc va aussi être engagé et que donc la Commune ne fait pas rien non plus.

Madame Séverine MULLER lui répond que ce n'est pas ce qu'elle a dit, mais qu'il y a aussi d'autres secteurs problématiques et qu'elle souhaite s'assurer que le maximum sera fait en ce sens.

Monsieur Yannick LE HELLEY indique que le maximum est fait à chaque fois que la voirie est refaite, mais qu'il n'est pas facile non plus d'aller chercher du foncier auprès des personnes.

Monsieur le Maire ajoute qu'il s'agit de projets à très long terme qui dépassent largement la mandature et que certains sont aussi en réflexion au niveau du Département.

Monsieur Patrick PIQUET indique qu'il a entendu dire qu'un collectif des PLUmés se serait constitué sur la Commune de Baden et qu'ils auraient été reçus en mairie, il souhaite savoir quel est l'objectif ou les demandes de ce collectif.

Monsieur le Maire lui répond qu'une demande de rendez-vous a été faite par l'association des PLUmés au niveau départemental, qui était initialement prévue pour présenter les objectifs de l'association et

que finalement il s'est avéré qu'il était plutôt question de la venue d'une délégation en mairie afin d'évoquer des cas particuliers. Il précise que ce type de demandes qu'elles émanent de particuliers, d'associations ou de professionnels doivent être faites dans le cadre de l'enquête publique.

Monsieur Patrick PIQUET lui demande quelle est la différence entre les représentants de l'association et une délégation et si les personnes étaient plus nombreuses que prévu.

Monsieur le Maire lui répond que oui il a eu la surprise de découvrir qu'il s'agissait d'une délégation alors que la demande initiale n'était pas prévue comme cela. Il ajoute qu'il ne s'agit pas de ne pas vouloir recevoir le ou les représentants de l'association, qu'ils étaient les bienvenus, mais qu'il n'était pas prévu d'évoquer des demandes particulières. Il indique que ces demandes particulières doivent être déposées dans le cadre de l'enquête publique comme tout un chacun.

Madame Sophie BODIN indique qu'elle souhaite revenir sur l'agriculture car le PLU va acter des changements de destination de bâtiments agricoles à rénover et souvent de petite taille. Elle regrette que ces bâtiments, qui auraient pu servir à accueillir de jeunes agriculteurs, vont finalement servir de manière quasi certaine à du logement touristique. Elle demande en ce sens comment affirmer que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole, d'autant que la charte du PNR et le SCoT de GMVA demandent tous de limiter ces changements de destination. Elle indique que contrairement à ce que l'on peut penser de nombreux agriculteurs souhaitent s'installer mais n'y parviennent pas faute de trouver des bâtiments, soit car le foncier est trop cher, soit difficile à cause des dispositions de la loi littoral. Elle ajoute qu'ils ont besoin du soutien des collectivités locales et qu'elle pense que sur le sujet la Commune rate le train. Elle rappelle qu'il y a eu de nombreuses participations sur le sujet du renouvellement urbain, pour que la Commune puisse agir et maîtriser le développement du bourg, et indique regretter que la même chose n'est pas été faite pour l'agriculture. Elle indique que pour que cela se fasse, il aurait été nécessaire d'identifier des zones de préemption de la Commune pour qu'elle puisse avoir l'avantage de pouvoir aider les jeunes agriculteurs à s'installer, car ils ont un rôle majeur en terme de préservation de la biodiversité ou d'alimentation et qu'il n'est pas possible de se satisfaire d'un diagnostic agricole réalisé en 2016 et repris tel quel dans le PLU. Elle ajoute qu'il s'agit pour elle d'un problème important auquel, les élus n'ont pas eu le temps de répondre. Elle précise qu'elle rejoint Monsieur Patrick PIQUET sur le travail mené « au pas de charge » à ce sujet. Elle conclut en indiquant qu'elle s'en étonne d'autant plus que la Commune s'est engagée avec GMVA dans le cadre du PCAET à préserver ses prairies permanentes, et que cela manque de cohérence et de persévérance en terme de vision, pour que demain la profession agricole puisse continuer à exercer sur la Commune.

Monsieur Jean-François SERAZIN intervient en indiquant qu'il n'y a pas que les paysans de terre mais aussi ceux de la mer, car il y a un détournement des exploitations.

Monsieur Joris LE DIREACH lui indique que non car en zone Ac le changement de destination des bâtiments ostréicoles est interdit et que c'est très clair sur ce point, si un changement de destination s'opère, c'est illégal. Il ajoute ensuite que, pour le cas des bâtiments agricoles, il y a en tout 21 bâtiments identifiés et que parmi eux une partie du bâti uniquement est identifiée en logement et que le reste n'a pas fait l'objet d'une autorisation de changement de destination. Il ajoute que ces bâtiments se trouvent à l'intérieur d'une propriété dont la vocation globale est déjà le logement. Il précise que certains sont effectivement au contact de zones agricoles mais qu'ils ont été identifiés dans le respect de la Charte agriculture et urbanisme et que surtout, pour qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination, ils devront faire l'objet soit d'un avis de la CDPENAF en zone agricole, soit d'un avis de la CDNPS en zone naturelle. Il précise que cet avis est conforme et qu'il contraint la Commune à le suivre. Il ajoute que ce que permet le code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU, c'est d'identifier des bâtiments qui sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, et que ce n'est pas une garantie d'obtention de l'autorisation. Il ajoute qu'en effet rien n'est garanti, puisque l'avis favorable de l'une ou l'autre de ces commissions, composées d'associations, de l'Architecte des Bâtiments de France, des représentants des services de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture etc. est indispensable. Il conclut en indiquant qu'en ce sens, il ne semble pas qu'en identifiant ces bâtiments on puisse compromettre la possibilité à de jeunes agriculteurs de s'installer sur le territoire communal, car c'est essentiellement le coût du foncier qui compromet cette implantation et notamment la possibilité d'y établir son logement. Il précise en effet que la Chambre d'Agriculture préfère que le logement de l'agriculteur soit dissocié de l'exploitation, de manière à favoriser la transmission du foncier agricole. Il

rappelle qu'en général, lorsqu'un agriculteur part en retraite, il souhaite logiquement garder le logement dans lequel il a vécu, mais que cela compromet la transmission du foncier agricole associé.

Madame Sophie BODIN lui répond que c'est justement là tout l'intérêt de pouvoir garder les bâtiments de petite taille pour qu'ils soient vendus à de jeunes agriculteurs

Monsieur Joël BIGNON indique qu'il souhaite intervenir rapidement pour dissiper une impression concernant la démarche menée « au pas de charge » dont il a été question plusieurs fois lors du Conseil municipal. Il précise que le travail n'a pas du tout été bâclé et qu'il est impressionné par le conseil à la décision du bureau d'études Urbaction, et par le travail qui a été mené par le groupe de travail, toutes tendances confondues. Il ajoute que c'est lié à une parfaite organisation et à l'expérience du bureau d'études, qu'il faut souligner. Il précise que oui cela a été rapide mais qu'il y a eu beaucoup de travail, de réunions longues, parfois tard le soir, et que le travail a été fait dans le détail, à la parcelle et qu'il est important de le faire remarquer, même si cela est allé vite.

Monsieur le Maire le remercie d'avoir souligné le travail de Monsieur Joris LE DREACH et précisé son expertise, qui a été d'un grand soutien sur des questions compliquées.

Madame Sophie BODIN indique qu'elle souhaite elle aussi remercier le bureau d'études, car même si elle apporte des questions, elle précise qu'elle reconnaît le saut qualitatif qui est fait, en faveur de la biodiversité par rapport au PLU précédent. Elle ajoute qu'elle espère que dans la nouvelle étape qui démarre, ce qui a été gagné sur l'artificialisation des sols ne va pas être perdu dans la négociation qui va s'ouvrir. Elle indique à Monsieur le Maire qu'il va recevoir beaucoup de sollicitations et qu'elle espère qu'il va tenir bon, notamment grâce aux dispositifs réglementaires, existants ou en cours, que sont le ZAN et la loi littoral.

Monsieur le Maire lui répond qu'effectivement sur le ZAN c'est en cours, mais qu'il faut néanmoins l'intégrer et que cela va être de plus en plus compliqué et restrictif.

Madame Sophie BODIN lui répond qu'il faut voir ces dispositifs comme des aides dans la négociation à venir.

Monsieur Yannick LE HELLEY lit le bordereau de la délibération.

Le Conseil municipal décide à la **majorité absolue** (4 abstentions : MM. FALLOT – ALLAIN-LE PORT – MULLER – BODIN) de tirer le bilan de la concertation tel qu'il a été exposé dans la délibération ; d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Baden tel qu'il est annexé à la présente délibération ; de préciser que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale conformément aux articles L.104-6 et R.104-23 du Code de l'urbanisme ; de tenir le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures d'ouverture au public ; de donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant pour l'exécution de cette délibération.

Monsieur le Maire indique que les informations au Conseil municipal, dans le cadre de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales ont été déposées sur table.

- ✓ Ordonnance du tribunal administratif de Rennes du 11 avril 2023 donnant acte du désistement d'instance du Préfet du Morbihan de sa requête en référé formulée à l'encontre du permis de construire n° PC05600821Y0076 délivré tacitement par la Commune à M. GOARIN et Mme FARDEL en vue de la construction d'une dépendance sur un terrain situé 6 hameau du Célineo.

Le Conseil municipal prend acte de ces informations.

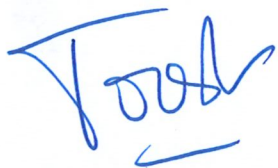
Monsieur le Maire précise que le prochain Conseil municipal aura lieu le 16 mai à 19h, initialement prévu le 15 mai mais reporté en raison du début de la semaine du Golfe. Il ajoute qu'un Conseil municipal exceptionnel aura également lieu le 09 juin 2023, pour permettre la désignation des grands électeurs dans le cadre des élections sénatoriales qui auront lieu en septembre. L'horaire de tenue de ce Conseil étant subordonné à une instruction du Préfet, il sera communiqué ultérieurement aux conseillers municipaux.

Arrêté en Conseil municipal le 16 mai 2023.

Publié le

La secrétaire de séance,

Pernelle TOREST



Le Maire,

Patrick EVENO

