



**COMMUNE DE BADEN**

**DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**DOSSIER D'ARRET PROJET ET D'ENQUETE PUBLIQUE**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du :	
Enquête publique du                      au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du :	

## Sommaire

Sommaire .....	2
Préambule .....	3
AXE 1 : .....	4
Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie .....	4
Objectif 1 : Fixer des objectifs de développement maîtrisés et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.....	5
Objectif 2 : Proposer un parc de logements permettant un parcours résidentiel complet .....	5
Objectif 3 : Aménager le territoire en préservant l'identité badennoise .....	6
Objectif 4 : Adapter le niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain.....	7
Objectif 5 : sécuriser les déplacements sur le territoire et développer les mobilités douces .....	7
AXE 2 : .....	9
Mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales (tourisme, nautisme, artisanat, aquaculture, commerces...) .....	9
Objectif 1 : Organiser le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales.....	10
Objectif 2 : Valoriser le fort potentiel touristique et de loisirs du territoire.....	10

Objectif 3 : Soutenir et valoriser les activités primaires (aquaculture, agriculture...).....	11
Objectif 4 : Favoriser le développement des communications numériques .....	12
AXE 3 : .....	14
Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire .....	14
Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine naturel et bâti .....	15
Objectif 2 : Préserver et restaurer les continuités écologiques .....	16
Objectif 3 : Préserver la ressource en eau .....	16
Objectif 4 : Prendre en compte les risques, les nuisances et les servitudes.....	17
Objectif 5 : Favoriser la qualité urbaine des aménagements .....	17
Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et concourir à la diminution des émissions de gaz à effet de serre .....	18
Objectif 7 : Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels .....	18

## Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire de Baden.

C'est un document simple et concis qui donne une information claire aux citoyens et aux habitants sur le projet communal. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec celui-ci.

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

## AXE 1 :

Soutenir un développement  
maîtrisé de la population en  
favorisant la qualité de vie

---

## Objectif 1 : Fixer des objectifs de développement maîtrisés et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle

### Rappels du diagnostic :

- 4346 habitants en 2013, 3360 en 1999
- 1,48 % de croissance démographique annuelle entre 2008 et 2013

>> Viser un rythme modéré de croissance démographique (1,14% de croissance annuelle) permettant de maîtriser l'arrivée de population et de respecter la capacité d'accueil du territoire. L'objectif est d'atteindre une population d'environ 5100 Badennois à l'horizon du PLU (2028), soit un gain d'environ 50 habitants par an en moyenne.

>> Assurer les conditions du renouvellement démographique sur l'ensemble du territoire et limiter le déséquilibre générationnel.

>> Accueillir une population diversifiée en terme de composition des ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles, etc., et favoriser la mixité sociale.

## Objectif 2 : Proposer un parc de logements permettant un parcours résidentiel complet

>> Prévoir la réalisation d'environ 350 logements à l'horizon du PLU soit 35 logements par an environ afin de répondre à l'objectif démographique.

>> Tenir compte des besoins en logements qui n'ont pas d'effet démographique, en projetant une taille des ménages proche de 2,2 personnes en 2028 et en diminuant légèrement la part des résidences secondaires.

>> Prévoir des secteurs de développement de l'urbanisation dimensionnés pour répondre aux besoins en logements non satisfaits à l'intérieur des enveloppes bâties existantes.

>> Permettre l'évolution (extensions, annexes...) et l'amélioration (confort, efficacité énergétique...), des habitations existantes.

>> Permettre le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial et repérés dans les espaces agricoles et naturels pour valoriser le bâti existant en terme de qualité et d'usages (ex : création de logement, d'hébergement touristique, d'artisanat, de services...)

>> Prévoir une offre en logements répartie et diversifiée pour répondre au maximum de demandes et assurer un parcours résidentiel complet, en particulier en terme de :

- type de bien : location, accession, terrain à bâtir...
- localisation
- taille de logement et taille de parcelle
- type de logement : individuel, groupé, intermédiaire, collectif...

>> Développer une offre en logements adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap à proximité des équipements, des commerces et services de proximité, de façon équilibrée sur le territoire.

>> Soutenir et encourager la production de logements locatifs sociaux et de qualité en adéquation avec les objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et centrer principalement l'offre sociale à proximité des équipements et services

>> Prendre en compte les besoins d'accueil des gens du voyage



### Objectif 3 : Aménager le territoire en préservant l'identité badennoise

>> Favoriser le développement du bourg et de Toulbroche en matière d'accueil de population et de production de logements, tout en assurant le maintien d'un dynamisme sur le reste du territoire, indissociable de l'identité de Baden pour maintenir l'organisation urbaine du territoire et proposer une diversité des modes d'habiter :

- Renforcer l'accueil de population dans le bourg et Toulbroche, en corrélation avec la présence d'une offre plus importante d'équipements, commerces, services à la personne et aux entreprises
- Encadrer le développement des villages (au sens de la loi littoral)
- Autoriser des constructions neuves à l'intérieur des enveloppes déjà constituées des secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significative, dans le respect des dispositions de la loi littoral,

>> Associer le plus possible au sein des espaces ruraux une activité agricole, touristique, de loisirs, une vie résidentielle renouvelée (possibilités de réhabilitation, de changement de destination pour les bâtiments à caractère patrimonial identifiés, voire de construction neuve en dent creuse dans les secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significative et une activité économique locale (artisans, services...)

>> Autoriser et permettre l'extension des habitations existantes en zone rurale

>> Tenir compte des particularités et des caractéristiques urbaines des différentes entités bâties dans le règlement écrit et graphique.

## Objectif 4 : Adapter le niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

>> Adapter l'offre en équipements et services aux besoins des habitants actuels et futurs, notamment les équipements et services petite enfance, scolaires, socio-culturels, sportifs, de santé, d'aide à domicile, d'accueil des personnes âgées ...

>> Engager la réflexion d'un pôle sportif et de loisirs à proximité des terrains de tennis et qui impliquerait le déplacement d'une partie du pôle sportif de Toulbroche.

>> Assurer la compatibilité entre les réseaux et ouvrages d'assainissement des eaux usées et pluviales et les projets de développement urbain, sur le plan qualitatif, quantitatif et de phasage.

>> Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux (eau potable, électricité...) pour le choix des secteurs de développement.

## Objectif 5 : sécuriser les déplacements sur le territoire et développer les mobilités douces

>> Sécuriser le réseau routier pour les différents usagers notamment le long de la RD101, et soutenir les réflexions sur l'amélioration de l'accès à Toulbroche depuis cette même voie.

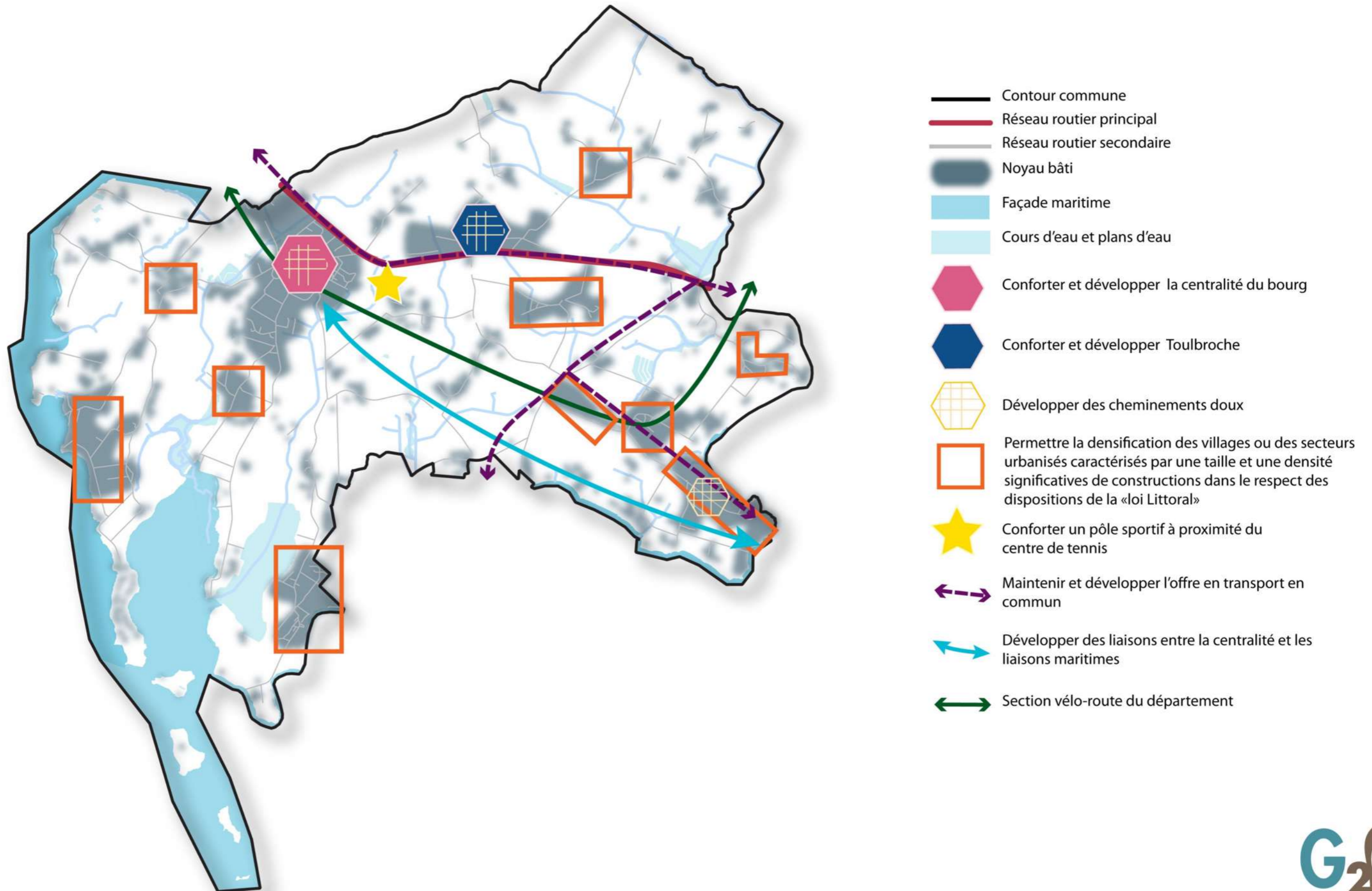
>> Veiller au maintien et au développement de l'offre en transports en commun (notamment les lignes de bus urbaines et péri-urbaines).

>> Articuler au maximum développement urbain résidentiel et offre en transports et en mobilité.

>> Encourager les changements de pratiques des habitants en proposant des offres alternatives à l'usage individuel de la voiture :

- en développant le réseau des cheminements doux de façon à mieux connecter les quartiers d'habitation et les équipements, services et commerces de proximité présents sur le bourg, Toulbroche et Port Blanc
- en soutenant les nouveaux projets communautaires de mobilité douce
- en s'appuyant sur le plan vélo défini par le Conseil Départemental

## Carte Synthèse / Axe 1 : Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie





## AXE 2 :

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

---

## Objectif 1 : Organiser le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales

>> Assurer le maintien des activités existantes sur le territoire et leur offrir des possibilités d'évolution sur site.

>> Accueillir un maximum d'entreprises pour générer de nouveaux emplois, assurer la diversification des activités économiques.

>> Soutenir les activités innovantes et notamment celles liées à la situation maritime et à l'environnement spécifique de la commune de Baden.

>> Soutenir et permettre le développement du parc d'activités Nautiparc, dans les conditions définies par le SCoT.

>> Assurer les conditions optimales pour l'implantation de commerces et de services de proximité au sein des centralités du territoire (le bourg et Port Blanc).

>> Permettre l'installation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations dans le tissu bâti existant, et soutenir l'implantation d'artisans dans la zone artisanale de Toulbroche

## Objectif 2 : Valoriser le fort potentiel touristique et de loisirs du territoire

>> Développer une activité touristique et de loisirs variée : nautique, culturelle, sportive, balnéaire... en s'appuyant sur les équipements existants et sur de nouveaux équipements à créer.

>> Soutenir l'activité de la base nautique de Toulindac, tout en respectant le caractère du site

>> Mettre en valeur et développer les sites naturels touristiques existants, notamment autour du Golfe du Morbihan, la rivière d'Auray, l'étang de Toulvern, les îles ...

>> Valoriser le patrimoine à des fins touristiques (historique, religieux, mégalithique, vernaculaire, architectural etc.) en permettant notamment la réhabilitation et la protection de certains éléments.

>> Assurer le maintien des équipements et structures d'accueil et d'hébergement touristiques existants et leur offrir des possibilités d'évolution sur site (dans le respect des dispositions de la « loi littoral »).

>> Développer l'offre d'hébergement touristique - bâti et de plein air - en réponse aux besoins des différents publics en soutenant notamment :

- le changement de destination de bâtiments à caractère patrimonial identifiés en zone agricole et naturelle, sous réserve de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole
- la création d'une aire de stationnement de jour des camping-cars
- ...

>> Maintenir et développer le réseau d'itinéraires de promenade et randonnée pour les piétons et les cyclistes.

>> Faciliter l'accès et le stationnement aux plages ainsi qu'aux sentiers littoraux.

>> Organiser la circulation et le stationnement sur Port-Blanc :

- Réfléchir à des liaisons douces permettant de relier Port-Blanc depuis le bourg de Baden



### Objectif 3 : Soutenir et valoriser les activités primaires (aquaculture, agriculture...)

>> Délimiter de manière optimale, les espaces spécifiques terrestres et marins permettant d'accueillir, de maintenir et de développer les constructions et installations nécessaires à l'activité conchylicole.

>> Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux.

>> Maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole :

- en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs où les constructions neuves à usage d'habitation seront autorisées
- en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles.
- en limitant la consommation des terres agricoles.

>> Encourager et permettre la diversification et la valorisation directe des activités des exploitations agricoles (transformation et vente sur site...)

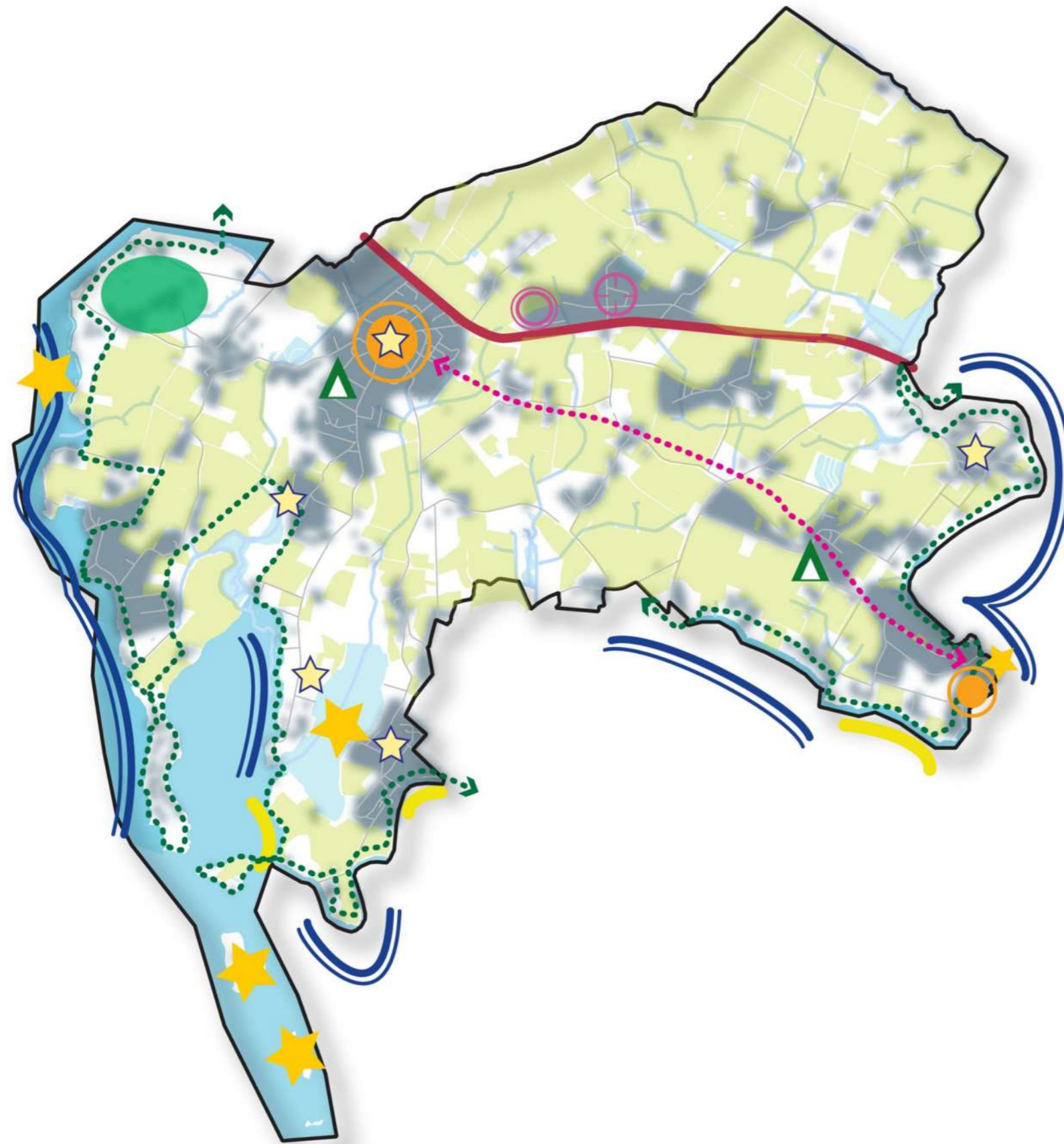
## Objectif 4 : Favoriser le développement des communications numériques

>> Prendre en compte la Stratégie de Cohérence Régionale pour l'Aménagement Numérique (SCoRAN), le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Morbihan prévoyant le déploiement du très haut débit sur le territoire à l'horizon 2030.

>> Prendre en compte la desserte numérique dans le projet de développement, pour l'accueil d'habitat et d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail et d'assurer un équilibre du territoire.

>> Anticiper l'amélioration de la desserte et le déploiement futur des communications numériques (notamment la fibre), en particulier dans les projets de futurs quartiers d'habitat et futurs parcs d'activités ainsi que lors de travaux d'aménagements (ex : travaux d'enfouissement du réseau sur des voiries existantes).

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



-  Contour commune
  -  Réseau routier principal
  -  Réseau routier secondaire
  -  Noyau bâti
  -  Façade maritime
  -  Cours d'eau et plans d'eau
  -  Conforter et développer le parc d'activités Nautiparc
  -  Conforter la zone artisanale de Toulbroche
  -  Développer prioritairement des commerces en centralité
  -  Valoriser les sites naturels touristiques (Golfe du Morbihan, rivière d'Auray, étang de Toulvern, les îles...)
  -  Valoriser et protéger le patrimoine (historique, religieux, mégalithique, vernaculaire, architectural)
- Valoriser les structures touristiques telles que :
-  Les campings
  -  Le golf
  -  Le GR 34
  -  Faciliter l'accès et le stationnement aux plages
  -  Organiser des liaisons douces permettant de relier le bourg et Port-Blanc
  -  Maintenir et développer les installations pour la conchyliculture
  -  Préserver le territoire à dominante agricole et développer les activités agricoles au sein des espaces ruraux

AXE 3 :

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

---

## Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine naturel et bâti

### Sous-objectif 1 : Renforcer les identités paysagères du territoire

>> Préserver les paysages emblématiques forts : Golfe du Morbihan, rivière d'Auray, les îles...

>> Protéger les éléments agricoles et naturels identitaires : haies, talus, chemins ruraux, arbres remarquables identifiés, bosquets, afin de permettre à la commune de contrôler les actions de coupes et d'abattage et le cas échéant, de les interdire.

>> Préserver le littoral de nouvelles constructions dans le cadre de la Loi Littoral.

>> Préserver les cônes de vue notamment sur le littoral.

### Sous-objectif 2 : Préserver le patrimoine naturel reconnu du territoire

>> Définir un projet de territoire respectant les objectifs de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant conduit à la désignation des deux sites Natura 2000 présents sur Baden :

- « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » ;
- « Golfe du Morbihan »

>> Pérenniser la protection et la gestion des autres espaces remarquables du territoire (Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, Espaces naturels sensibles du département...).

>> S'inscrire dans le Parc Naturel Régional en qualité de commune membre

### Sous-objectif 3 : Préserver, mettre en valeur et animer le patrimoine bâti

>> Assurer la protection du patrimoine tout en permettant sa réhabilitation : patrimoine historique, vernaculaire, mégalithique...

>> Permettre la valorisation et l'animation du patrimoine local, notamment en lien avec le développement du tourisme et des loisirs.



## Objectif 2 : Préserver et restaurer les continuités écologiques

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



## Objectif 3 : Préserver la ressource en eau

- >> Poursuivre la protection et la valorisation des milieux inventoriés ayant un rôle hydraulique et écologique : talus, haies, cours d'eau, zones humides...
- >> Préserver la qualité des milieux aquatiques et garantir la qualité des eaux en lien avec les usages : prendre en compte les capacités des infrastructures d'épuration et notamment celles de la nouvelle station d'épuration pour définir les objectifs de développement de la commune
- >> Privilégier l'urbanisation de secteurs bénéficiant déjà d'une desserte par les réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, déchets...).
- >> Veiller à la conformité des systèmes d'assainissement non collectifs.
- >> Favoriser une gestion des eaux pluviales par une rétention à la parcelle ou à l'opération, dans le cadre des projets d'aménagement, d'extension et de renouvellement urbain par des moyens adaptés.





## Objectif 4 : Prendre en compte les risques, les nuisances et les servitudes

>> Prendre en compte les nuisances sonores dans la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

>> Interdire les nouvelles habitations dans les secteurs soumis au risque de submersion marine.

>> Prendre en compte les autres risques et nuisances (retrait/gonflement des argiles, évolution du trait de côte, remontée de nappe, séisme...) identifiés sur le territoire dans les projets d'aménagement et de construction.

>> Respecter les servitudes d'utilité publique et la réglementation associée et informer en annexant leur liste et leur localisation au PLU.

## Objectif 5 : Favoriser la qualité urbaine des aménagements

>> Définir au sein des OAP les règles assurant une bonne intégration des aménagements futurs : orientation du bâti, préservation ou restauration du maillage bocager, définition de limites d'urbanisation franches, s'appuyant sur les limites naturelles ; ruptures de pentes, boisements, haies, Trame Verte et Bleue (TVB)...

>> Encadrer l'aspect architectural des constructions dans un souci d'intégration et de respect de l'identité locale, tout en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et permettant l'innovation architecturale tout en favorisant les nouvelles technologies, et les énergies renouvelables.

>> Veiller à l'insertion urbaine et à l'intégration paysagère des futures opérations et futures constructions.

>> Assurer la qualité urbaine des entrées de bourg et des espaces publics.

## Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et concourir à la diminution des émissions de gaz à effet de serre

>> Réduire les besoins en énergie :

- En confortant l'organisation de la trame urbaine sur plusieurs pôles (le bourg, Toulbroche et Port Blanc) favorisant la proximité et réduisant les obligations de déplacement.
- En réfléchissant sur l'orientation des constructions neuves, le positionnement des ouvertures pour faciliter les apports passifs.
- En permettant les formes urbaines compactes de façon à améliorer l'isolation du bâti.

>> Lutter contre la précarité énergétique en permettant la rénovation énergétique des bâtiments et en facilitant l'intégration de systèmes d'énergie renouvelable lorsqu'ils ne vont pas à l'encontre de la préservation du patrimoine bâti.

>> Promouvoir le développement des énergies renouvelables en le conciliant avec les autres enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation d'espace, économie agricole, vocation résidentielle ...).

## Objectif 7 : Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels

>> Réduire la consommation foncière en extension à environ 20 hectares toutes vocations confondues (habitat-équipements-activités),

>> Réaliser au minimum 40% de la production globale de nouveaux logements sur Baden sans nouvelle artificialisation de terres agricoles, c'est-à-dire par :

- la requalification du bâti ancien,
- le renouvellement urbain,
- la densification du tissu bâti existant,

ce qui permettra de :

- mobiliser une partie des potentialités foncières à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (construction neuve en dents creuses, sur des parcelles densifiables ou en cœurs d'îlots)
- favoriser le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial identifiés en milieu rural et dans les villages (au sens de la loi littoral) pour revaloriser les bâtiments anciens

>> Optimiser la consommation du foncier en définissant des objectifs de densité compatibles avec les orientations communautaires.

>> Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat tout en créant des espaces d'intimité et en assurant une qualité de vie.

>> Limiter la consommation foncière en extension pour la vocation d'habitat à environ 9 ha maximum en 10 ans.

>> Modérer la consommation d'espace à vocation d'équipements en réfléchissant à la mutualisation des équipements.

>> Modérer la consommation d'espace pour le développement économique tout en permettant l'évolution des activités présentes et l'accueil de nouvelles activités économiques :

- en maintenant les réserves foncières existantes dans le parc d'activités de Nautiparc fixées dans le SCoT

- en optimisant la consommation d'espace dans les zones d'activités par la mise en place d'outils favorisant la densification de ces espaces (OAP...)

## Carte Synthèse / Axe 3 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

