INTRODUCTION

CONTEXTE REGLEMENTAIRE COMMUNAL ET SUPRA COMMUNAL

Les documents d'urbanisme communaux

La commune de Baden dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 février 2008 et modifié les 20 décembre 2010, 23 avril 2012, 5 novembre 2012, 7 avril 2015, le 3 avril 2017 et le 3 avril 2018.

La cours administrative d'appel de Nantes a prononcé l'annulation partielle du PLU le 28 juin 2013. Cette annulation partielle porte principalement sur la non prise en compte des espaces remarquables au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme. Ainsi l'annulation partielle du PLU porte sur les secteurs suivants :

- Parcelles non bâties du secteur de Kérihuel et Kerdrumel classées en UBb1 ;
- Parcelles non bâties des hameaux de Saint-Julien, Keryonvarch, Crafel, Le Parun, Kerfanc, Mane Cosquer La Lande Trévas, Botconan et Bocoan, classées en UBb ;
- Les emplacements réservés n°9 et 218 ;
- Le secteur ULn à Toulindac ;
- Les secteurs classés en 1AUh et Aa s'étendant de Lann Vihan à La Lande Celino à l'ouest de la RD 316 ;
- Le secteur de Bois Bas-Pen Mern, classé (à tort) en zone Ulm et UBb ;
- Le secteur de La Croix classé en UBb.

Afin de lever une annulation partielle concernant les parcelles ZC n°458, ZV n°118 classées en UBa, la modification n°4 approuvée le 7 avril 2015, a permis de classer intégralement ces parcelles en zone Nds.

Ainsi, par délibération du 28 septembre 2015, le Conseil municipal de Baden a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme afin de poursuivre les objectifs suivants :

- prendre en compte l'annulation partielle du Plan Local d'Urbanisme par la Cour administrative d'appel de Nantes le 28 juin 2013,
- intégrer les dernières évolutions législatives (loi Grenelle, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,…)
- intégrer des documents supra-communaux selon leur état d'avancement (schéma de mise en valeur de la mer du Golfe du Morbihan, schéma de cohérence territoriale de Vannes agglo, programme local de l'habitat de Vannes agglo, schéma régional de cohérence écologique,…)
- intégrer l'inventaire général des zones humides et des cours d'eau en date du 16 juillet 2012 et les inventaires complémentaires de 2017
- réinterroger les enjeux du territoire au regard du contexte actuel tant du point de vue démographique, qu'économique et environnemental, et d'actualiser le projet communal dans une démarche de développement durable,
- répondre aux besoins en équipements et logements (favoriser l'accession, la mixité sociale et le parcours résidentiel),
- libérer des opportunités foncières et organiser le renouvellement urbain dans le bourg,
- ouvrir à l'urbanisation les secteurs correspondant aux besoins identifiés,
- identifier les îlots ou voies dans lesquels doivent être préservées ou développées les offres commerciales et artisanales,
- définir des emplacements réservés en cohérence avec les projets d'intérêt général,
- adapter l'urbanisation de la commune aux capacités viaires,

- mettre en valeur et préserver les identités architecturales, urbaines et paysagères propres à chaque secteur de la commune,
- identifier les bâtis isolés présentant un intérêt patrimonial,
- adapter le règlement aux dernières évolutions réglementaires et technologiques,
- protéger et conforter les espaces agricoles et conchylicoles,
- faciliter les continuités écologiques,
- identifier et préserver les bocages et espaces boisés,
- préserver et mettre en valeur des espaces publics et du patrimoine naturel et bâti afin de maintenir ou améliorer la qualité du cadre de vie.

Golfe du Morbihan - Vannes agglomération

La commune de Baden appartient à l'intercommunalité Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA), née de la fusion au 01/01/2017 de Vannes agglo, Loc'h Communauté et la Communauté de communes de la presqu'île de Rhuys. Le territoire s'étend sur 34 communes et compte plus de 169 000 habitants.

Sa position géographique bordant le Golfe du Morbihan, confère à GMVA un linéaire très important évalué à 144 km de côtes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Vannes Agglo a été approuvé le 15 décembre 2016 et fixe des orientations de développement du territoire à horizon 2030.

Vannes agglo s'est aussi dotée d'un Programme Local de l'Habitat adopté en décembre 2015. Celui-ci définit les objectifs et les moyens pour piloter la politique de l'habitat. Le PLU de Baden devra être compatible avec le PLH de Vannes Agglo.

Baden au sein de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération

La commune dans son contexte géographique local et régional

Située en Bretagne, dans le département du Morbihan, la commune de Baden est une commune littorale située à 13 km de Vannes. Le territoire de Baden borde le Golfe du Morbihan et est limitée à l'Ouest par la rivière d'Auray.

En 1924, la pointe sud a été détachée administrativement de Baden pour donner naissance à la commune de Larmor-Baden.

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 Vézy, du Petit Vézy et des Sept Iles.

Cette situation en fait à la fois une commune résidentielle et touristique. Baden est limitrophe des communes du Bono, de Plougoumelen, de Ploeren, d'Arradon et de Larmor-Baden.

PARTIE I - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. UNE DEMOGRAPHIE CROISSANTE

1.1. L'EVOLUTION DE LA POPULATION

Évolution de la population communale entre 1968 et 2012

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	1844	1957	2369	2844	3360	3976	4260
Densité moyenne (hab/km²)	78,4	83,2	100,7	120,9	142,8	169,0	181,0

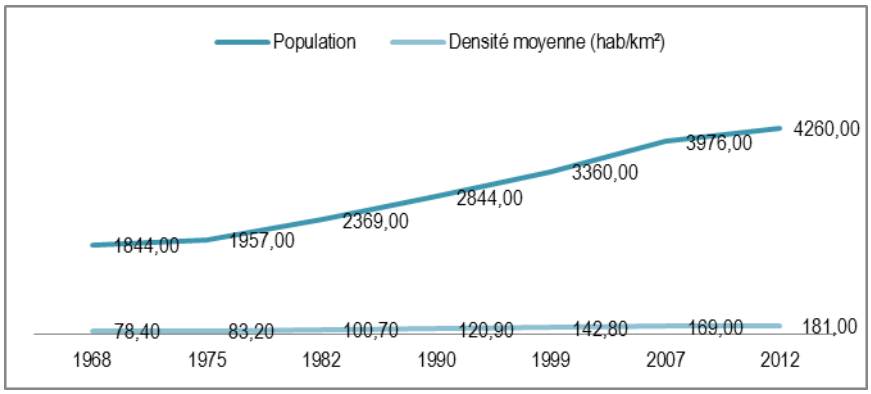
Source : RGP INSEE 2012

Évolution comparée de la population en 2012 de la commune et de son environnement proche

	Baden	Zone de proximité	Morbihan
Population en 2012	4260	9676	732372
Evolution de la population de 2007 à 2012 en %	7,1	4,5	4,3

Source : RGP INSEE 2012
NB : Zone de proximité :Larmor Baden, Baden, Le Bono, Plougoumelen

Évolution de la population communale entre 1968 et 2012



Source : RGP INSEE 2012

Une démographie en constante augmentation depuis 1968

- Une évolution de la population de +1,4 % par an sur la commune contre + 0,8 % dans le département.
- +7,1 % de croissance entre 2007 et 2012
- Une population qui a doublée en 30 ans
- 4260 habitants en 2012.
- 284 habitants supplémentaires sur la dernière période intercensitaire.
- 181 hab. /km² sur l'ensemble du territoire communal en 2012

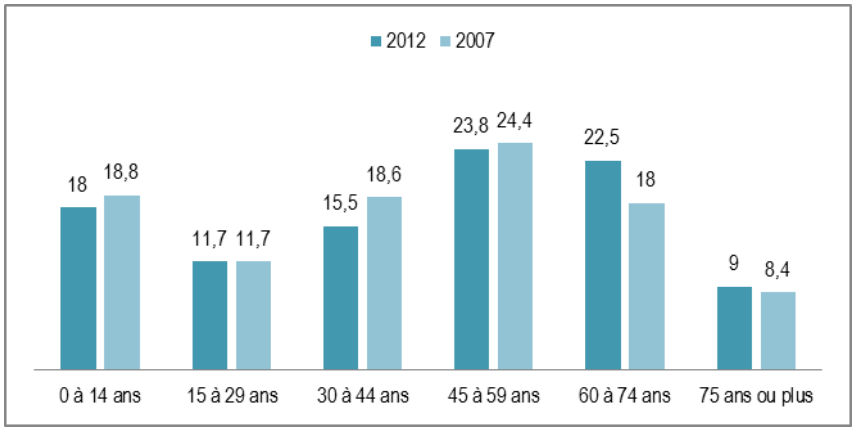
► *La commune de Baden jouit d'une attractivité importante comme en témoigne la croissance démographique soutenue dont elle bénéficie depuis 1975. Toutefois, cette croissance démographique est principalement due au solde migratoire (+1,5% entre 2007 et 2012). Le solde naturel est négatif sur la période 2007/2012 (-0,1%) mais semble revenir légèrement à la hausse sur les 3 dernières années.*

1.2. LA STRUCTURE PAR AGE

Composition de la population communale par âge en % et évolution entre 2007 et 2012

	2012	2007
0 à 14 ans	18	18,8
15 à 29 ans	11,7	11,7
30 à 44 ans	15,5	18,6
45 à 59 ans	23,8	24,4
60 à 74 ans	22,5	18
75 ans ou plus	9	8,4

Composition de la population communale par âge en % et évolution entre 2007 et 2012



Source : RGP INSEE 2012

Un vieillissement de la population communale

- Population la mieux représentée : 45 à 74 ans > 22% de la population pour chacune de ces classes
- Population la moins représentée : 15 à 29 ans et 75 ans et + < 12 % de la population
- La plus forte baisse : 30 à 44 ans : **- 3,1 points en 5 ans** (18.6% en 2007 contre 15.5% en 2012).
- La plus forte hausse : 60-74 ans : **+ 4,5 points** (18 % en 2007 contre 22,5% en 2012)
- En France, à titre de comparaison, les 30-44 ans représentent 19,7% de la population, les 60-74 ans représentent 14,6% de la population en 2012.
- L'indice de jeunesse (représentant la part des moins de 20 ans comparée à la part des plus de 60 ans) est de 0,7 en 2012, sur la commune, contre 1 en 1999 (source : SCoT CA Pays de Vannes). Soit une perte de 0,3 points en 13 ans.
- L'indice de jeunesse de Baden est plus faible que celui du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes, qui lui est à 1,1, en 2008. Cependant, il est égal à celui d'Arradon, qui était de 0,7 en 2008.

► *Un vieillissement de la population lié à un solde migratoire positif (des populations retraités ou en fin de vie active qui arrivent sur le territoire). Toutefois, le taux de population des jeunes de moins de 14 ans est stable, ce qui permet de maintenir les équipements scolaires. Un vieillissement de la population qui s'explique aussi par une pression foncière importante qui éloigne les populations de jeunes actifs vers les territoires retro-littoraux.*

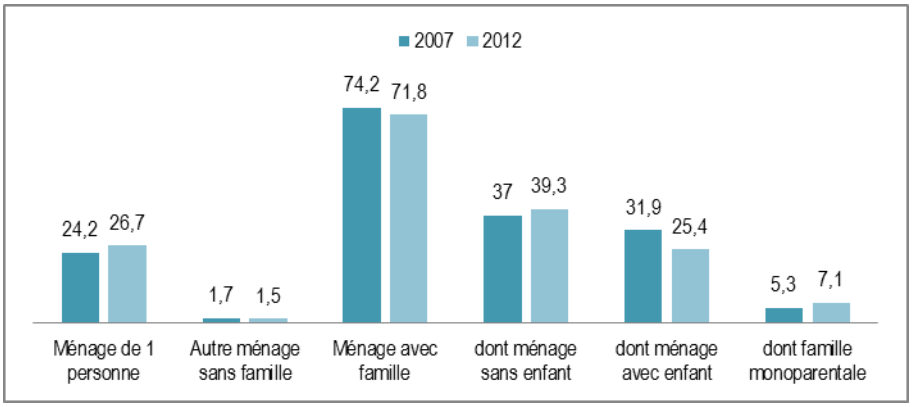
1.3. LA STRUCTURE DES MENAGES

Répartition des ménages communaux selon la structure familiale en 2007 et 2012

	2007		2012	
	Nombre	%	Nombre	%
Ménage d'une personne	400	24,2	500	26,7
Autre ménage sans famille	28	1,7	28	1,5
Ménage avec famille	1228	74,2	1344	71,8
dont ménage sans enfant	612	37	736	39,3
dont ménage avec enfant	528	31,9	476	25,4
dont famille monoparentale	88	5,3	132	7,1

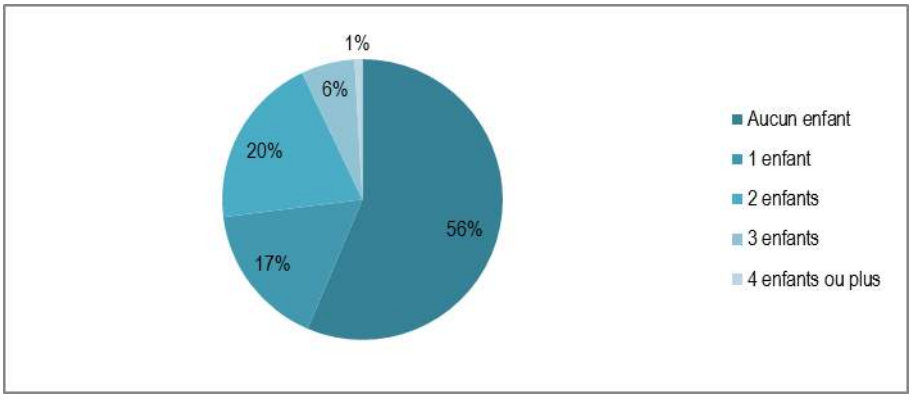
Source : RGP INSEE 2007 et 2012

Composition des ménages communaux selon la structure familiale en % et évolution entre 2007 et 2012



Source : RGP INSEE 2012

Répartition en % des ménages communaux selon le type de famille en 2012



Source : RGP INSEE 2012

Des ménages plus nombreux et plus petits

- 2007 : 1656 ménages.
- 2012 : 1872 ménages.
- Soit 216 ménages supplémentaires sur la dernière période intercensitaire.
- Soit une augmentation de 13% du nombre de ménages sur la commune de Baden entre 2007 et 2012.
- Ménages les plus représentés : les ménages sans enfants (39.3%), avec une légère hausse depuis 2007 (37 %).
- Ménages les moins représentés : autres ménages sans famille (1,7%), en très légère baisse depuis 2007.
- La plus forte hausse: ménages de 1 personne > + 2,5 points depuis 2007 (24,2% en 2007 à 26,7 en 2012).
- La plus forte baisse : les ménage avec enfants > - 6,5 points depuis 2007 (31,9% en 2007 à 25,4% en 2012).
- En France, à titre de comparaison, les ménages avec enfant représentent 27,1 % des foyers en 2012.

Taille moyenne des ménages communaux et évolution entre 2007 et 2012

	2007	2012
Population des ménages	3948	4264
Nombre de ménages	1656	1872
Taille moyenne des ménages	2,38	2,28

Source : RGP INSEE 2007 et 2012

La taille moyenne des ménages (TMM) :

Cet indicateur établit le rapport entre la population des ménages et le nombre de ménages

Un phénomène de décohabitation

- 2007 : 2,38 personnes/ménage
- 2012 : 2,28 personnes/ménage

1.4. LA TAILLE DES MENAGES

La taille moyenne des ménages tend à diminuer depuis 2007 ce qui révèle un phénomène de décohabitation des ménages. On rencontre ce même phénomène à l'échelle du Morbihan (2,23 personnes par ménage en 2007 contre 2,17 personnes par ménage en 2012), même si la taille des ménages sur la commune de Baden reste plus élevée qu'à l'échelle départementale.
Aussi, le nombre de personnes par ménage établit à l'échelle de la 2ème couronne de Vannes Agglomération est de 2,38. La moyenne de Baden n'en est donc pas très éloignée.
Ce facteur implique une adaptation des types de logements et des capacités d'accueils des structures selon ces nouveaux ménages.

► *Des ménages de plus en plus nombreux et de plus en plus petits, qui entrainent un besoin croissant en logements, qui devront s'adapter à la structure des ménages. Ce phénomène de décohabitation est particulièrement lié au vieillissement de la population exposé précédemment.*

2. L'HABITAT

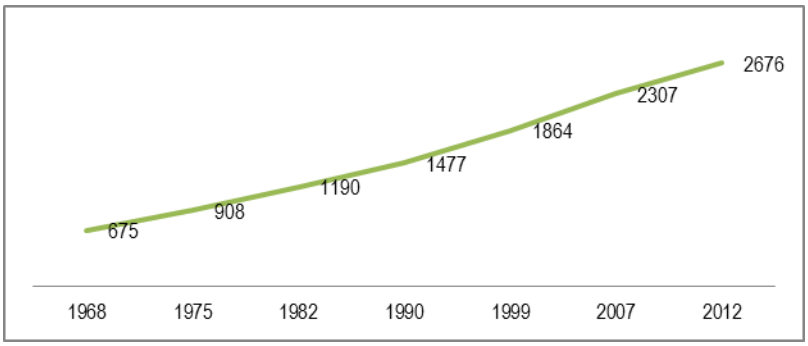
2.1. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION

Évolution du parc de logement de 1968 à 2012

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Nombre de logements	675	908	1190	1477	1864	2307	2676
Evolution intercensitaire	-	233	282	287	387	443	369

Source : RGP INSEE 2012

Évolution du parc de logements communal entre 1968 et 2012



Source : RGP INSEE 2012

Un parc de logements en forte croissance depuis 1968

- 2676 logements en 2012
- 369 logements supplémentaires sur la dernière période intercensitaire.
- La plus faible croissance enregistrée entre 1975 et 1982: + 233 logements soit un rythme de 33,29 logements / an environ.
- La plus forte croissance enregistrée entre 2007 et 2012 : + 369 logements soit un rythme de 73,8 logements / an environ.

Une croissance constante du parc de logement

- Une part des logements sociaux qui évolue : le parc des logements sociaux représente 10,4 % du parc de logement en 2015, contre 9,2 % en 2014. En tout, on compte 198 logements sociaux sur Baden en 2014. *(Souce : DDTM 56)*

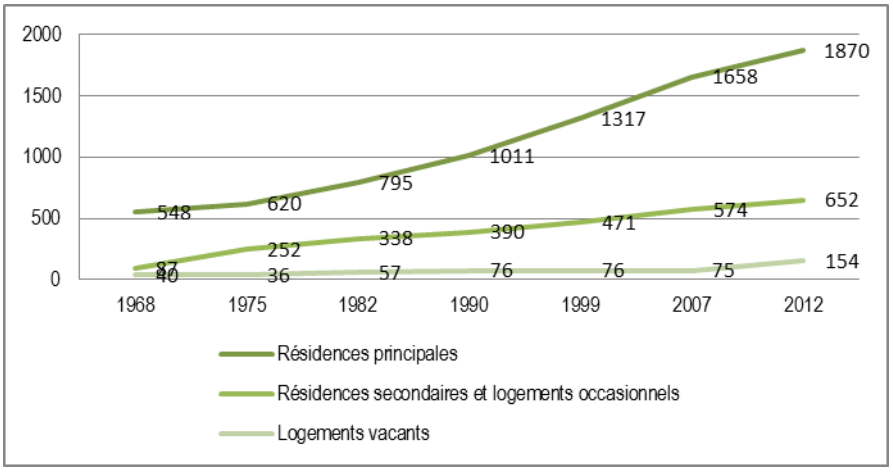
Un parc de logements dominé par la résidence principale

Evolution et composition du parc de logements selon le mode d'occupation

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Résidences principales	548	620	795	1011	1317	1658	1870
Résidences secondaires et logements occasionnels	87	252	338	390	471	574	652
Logements vacants	40	36	57	76	76	75	154

Source : RGP INSEE 2012

Evolution du parc de logements communal entre 1968 et 2012



Source : RGP INSEE 2012

- Résidences principales : 69.9 % en 2012 contre 71.9 % en 2007
- Résidences secondaires : 24.4 % en 2012 contre 24.9 % en 2007

Un taux de vacance faible, un nombre de logements vacants en légère hausse au détriment des résidences principales

- Un taux de vacance faible de 5.8% en 2012 mais en légère augmentation depuis 2007.
- Soit une augmentation de 79 logements vacants supplémentaires entre 2007 et 2012
- Soit un rythme de 15,8 logement / an.

En comparaison, les données nationales (83.1% de résidences principales, 9.4% de résidences secondaires et 7.6% de logements vacants en 2012) permettent de confirmer le statut « touristique » de la commune de Baden. Cette dernière possède un pourcentage beaucoup plus conséquent de résidences secondaires que la moyenne nationale certainement due à sa position géographique et son attrait littoral.

► *Toutefois, il est à noter que le taux de résidences secondaires est en constante diminution depuis 1982 (taux de résidences secondaires représentant 28% du parc de logements). Les résidences principales sont donc majoritaires et en progression, ce qui assure la présence d'une population résidente à l'année.*

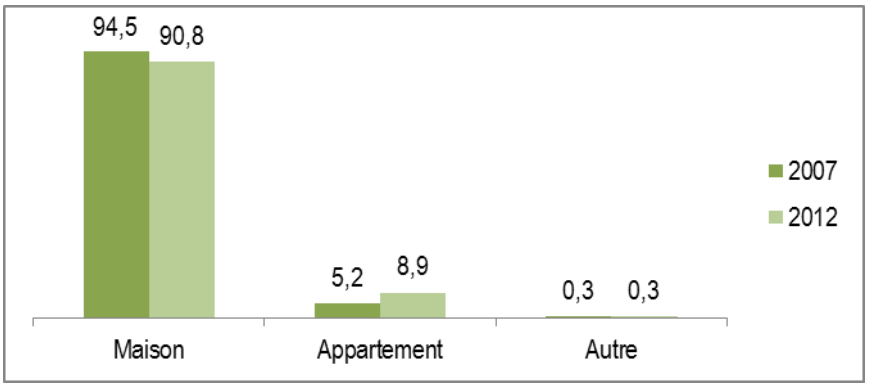
2.2. LE PARC DE LOGEMENTS SELON LE TYPE DE LOGEMENTS

Composition du parc de logements communal selon le type de logements en 2007 et 2012

	2007		2012	
	Nombre	%	Nombre	%
Maison	2180	94,5	2 429	90,8
Appartement	120	5,2	239	8,9
Autre	7	0,3	8	0,3

Source : RGP INSEE 2007 et 2012

Composition du parc de logements communal selon le type de logements en % entre 2007 et 2012 :



Source : RGP INSEE 2012

Une prédominance de la maison individuelle, des logements collectifs très peu nombreux mais en légère hausse

Comparaison de la composition du parc de logements communal selon le type de logements en 2007 et 2012 (%)

	Baden		Morbihan		France	
	2012	2007	2012	2007	2012	2007
Maison	90,8	94,5	73,8	73,3	56,2	56,1
Appartement	8,9	5,2	24,9	23,8	42,8	42,4
Autre	0,3	0,3	1,3	2,9	1	1,5

On constate une grande différence entre les données communales, départementales et nationales.

- Une grande majorité de maisons (90.8% à Baden, 73.8% dans le Morbihan, 56.2% en France)
- Un faible pourcentage communal d'appartements (8.9%) par rapport aux données nationales (42.8%)
- La part des logements collectifs est en très légère augmentation depuis 2007, de 5.2% à 8.9%.

► *Afin de limiter la consommation d'espaces, et de répondre à la taille des ménages qui diminue, le développement des logements collectifs devra être poursuivi.*

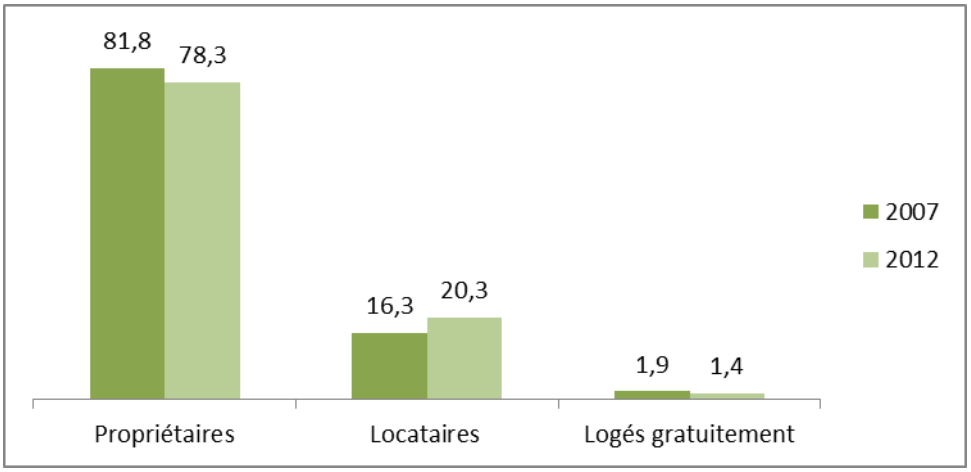
2.3. LE PARC DE LOGEMENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION

Composition des résidences principales communales selon le statut d'occupation en 2007 et 2012

	2012		2007	
	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	1 465	78,3	1356	81,8
Locataires	379	20,3	271	16,3
Logés gratuitement	26	1,4	31	1,9

Source : RGP INSEE 2007 et 2012

Composition des résidences principales communales selon le statut d'occupation en % en 2007 et 2012



Source : RGP INSEE 2012

- Propriétaires : 78,3 % des occupants en 2012.
- Locataires: 20,3 % des occupants en 2012.

On constate une légère baisse des propriétaires de résidences principales depuis 2007, passant de 81,8 % à 78,3%.

Si aujourd'hui la demande se porte essentiellement sur des maisons individuelles, en accession, pour des familles déjà constituées, il s'agit de s'interroger sur la demande potentielle de logements en location ou en primo accession, pour des foyers plus petits et plus modestes (ex : jeunes actifs en début de parcours résidentiel ou personnes âgées).

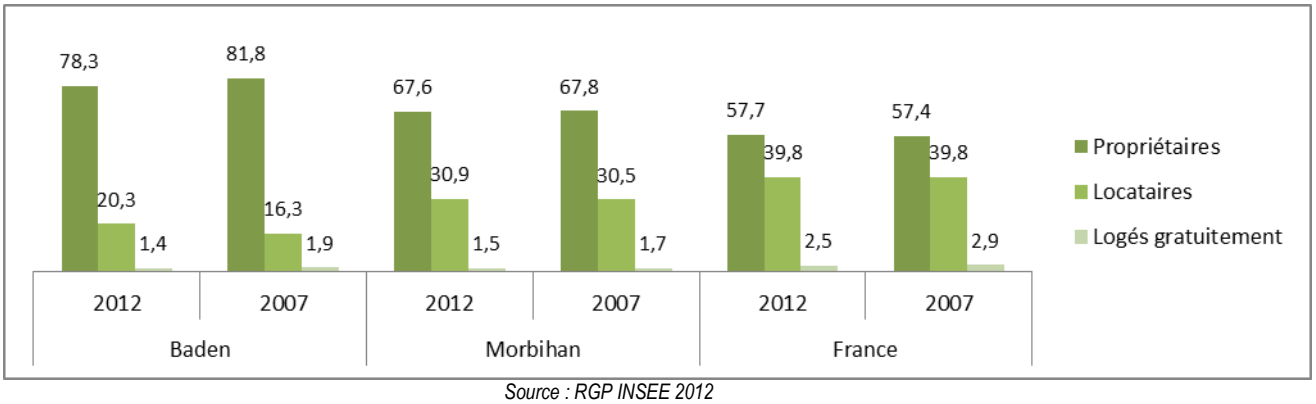
► *Les logements locatifs permettent d'assurer à la population sa mobilité dans le cadre de son parcours résidentiel tout en restant sur la même commune.*

Analyse comparée de la composition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2012

	Baden		Morbihan		France	
	2012	2007	2012	2007	2012	2007
Propriétaires	78,3	81,8	67,6	67,8	57,7	57,4
Locataires	20,3	16,3	30,9	30,5	39,8	39,8
Logés gratuitement	1,4	1,9	1,5	1,7	2,5	2,9

Source : RGP INSEE 2007 et 2012

Analyse comparée de la composition des résidences principales communales selon le statut d'occupation en % en 2007 et 2012



Source : RGP INSEE 2012

Une situation communale se démarquant fortement du département et des données nationales.

- Propriétaires : Les mieux représentés à l'échelle de la commune (78 ,3 %), des données avec une légère baisse plus conséquente que le département ou la nation.

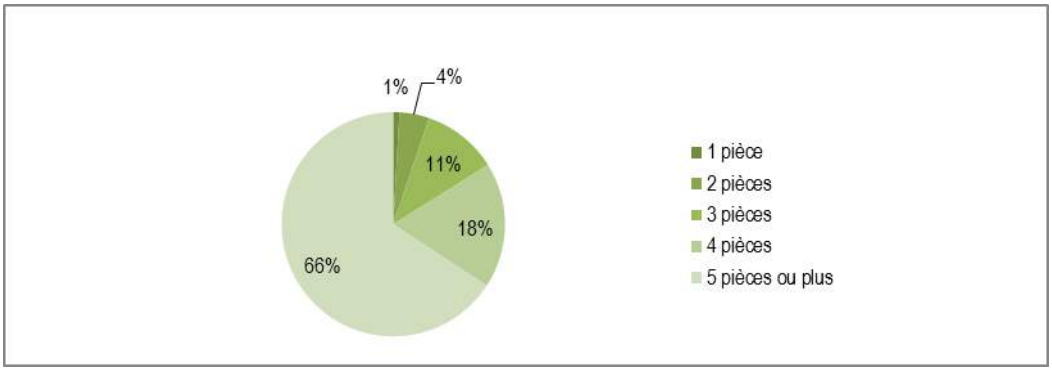
2.4. LE PARC DE LOGEMENTS SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS

Composition des résidences principales communales selon la taille des logements en 2007 et 2012

	2012		2007	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	15	0,9	15	0,9
2 pièces	81	4,3	60	3,6
3 pièces	204	10,9	169	10,2
4 pièces	339	18,1	286	17,2
5 pièces ou plus	1231	65,8	1128	68,0

Source : RGP INSEE 2007 et 2012

Répartition en % des résidences principales communales selon la taille des logements en 2012



Source : RGP INSEE 2012

Un parc de logements dominé par les très grands logements

- 66% de logements de 5 pièces et plus.
- Un nombre de petits logements constant
- Une légère diminution de la taille des logements : les logements de 5 pièces ou plus ont diminué, et les logements de 4 pièces ou moins ont augmenté.
- Une faible augmentation des petits logements en adéquation avec la hausse des logements locatifs ainsi que des appartements, due à l'augmentation des foyers plus petits et plus modestes (ex : jeunes actifs en début de parcours résidentiel ou personnes de 65 ans et plus).

► *On constate une inadéquation entre la taille des ménages (en baisse et de 2,28 personnes par ménage) et la taille des logements (majoritairement de 5 pièces ou plus). Cette inadéquation est un facteur limitatif pour accueillir de nouvelles populations (notamment jeunes ménages, jeunes actifs…). Une meilleure adaptation permettra aussi de répondre à la mobilité d'une population vieillissante.*

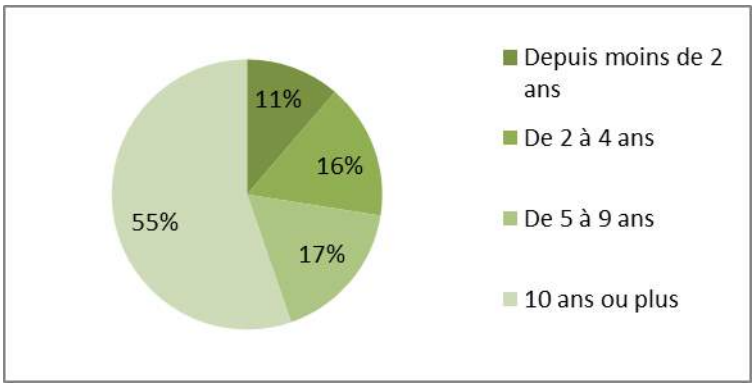
2.5. LE PARC DE LOGEMENTS SELON SON ANCIENNETE

Ancienneté d'aménagement des ménages en 2012

	Nombre	%
Depuis moins de 2 ans	211	11,3
De 2 à 4 ans	303	16,2
De 5 à 9 ans	322	17,2
10 ans ou plus	1054	55,3

Source : RGP INSEE 2012

Répartition de l'ancienneté d'aménagement des ménages en 2012 en %



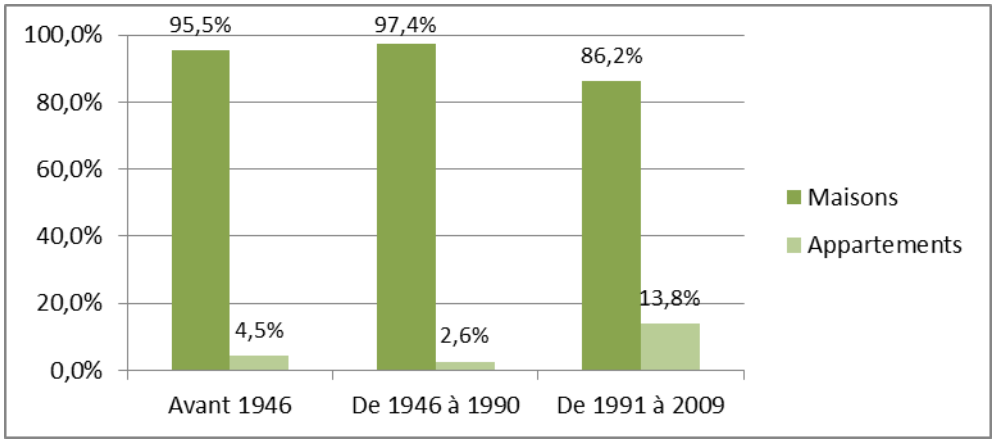
Source : RGP INSEE 2012

Composition des résidences principales communales selon l'époque d'achèvement en 2012

	2012	
	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	1753	100
avant 1946	206	11,8
de 1946 à 1990	683	39
de 1991 à 2009	864	49,3

Source : RGP INSEE 2012

Répartition des résidences principales communales selon l'époque d'achèvement en 2012 et le type de logement:



Source : RGP INSEE 2012

Un parc de logements relativement neuf

Une forte augmentation du nombre de résidences principales construites après 1990

- 11,8 % du parc construit avant 1946.
- 50,8 % du parc construit avant 1990.
- 49,3 % du parc construit entre 1991 et 2009.

Analyse comparée des résidences principales selon l'époque d'achèvement en 2012 en % *(Source RGP INSEE 2012)* :

	Avant 1946	de 1946 à 1990	de 1991 à 2009
Baden	11,8	39	49,3
Morbihan	16,4	53,4	30,2
France	26,2	52,4	21,4

Source : RGP INSEE 2012

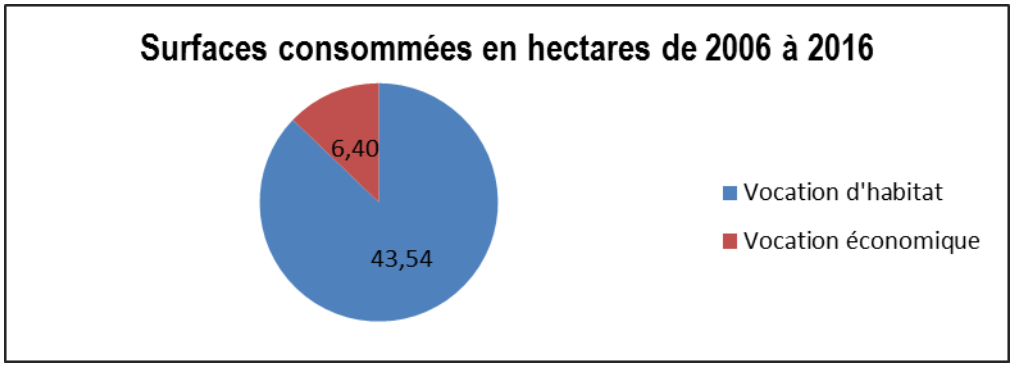
Un parc de logements communal plus récent que celui du département et de la France

- 49,3 % du parc de logements communal construit entre 1991 et 2009.
- 88,3 % du parc de logements communal construit après 1946.
- 11,8 % du parc de logements communal construit avant 1946 contre 16,4% dans le département et 26,2% en France.

► *Un parc de logements récents qui est le reflet d'une forte attractivité de la commune. Cela entraine une modification importante des paysages et de la structure urbaine de la commune. Ces récentes constructions sont à mettre en lien avec la croissance démographique, qui a aussi entrainé une augmentation des équipements, et un développement économique du territoire.*

2.6. LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR LES 10 DERNIERES ANNEES

Consommation totale d'espace selon la destination des constructions

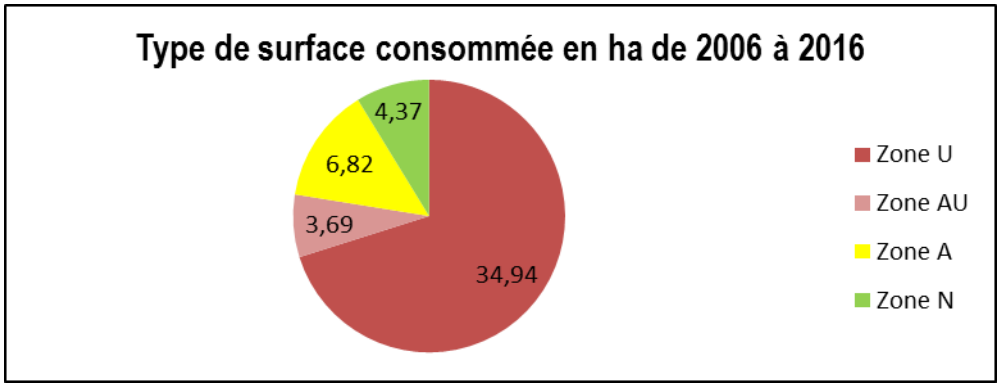


Une « consommation d'espace totale » de 49,94 ha en 10 ans.

La consommation à vocation d'habitat représente le 1er poste de consommation d'espace (85,7 %).

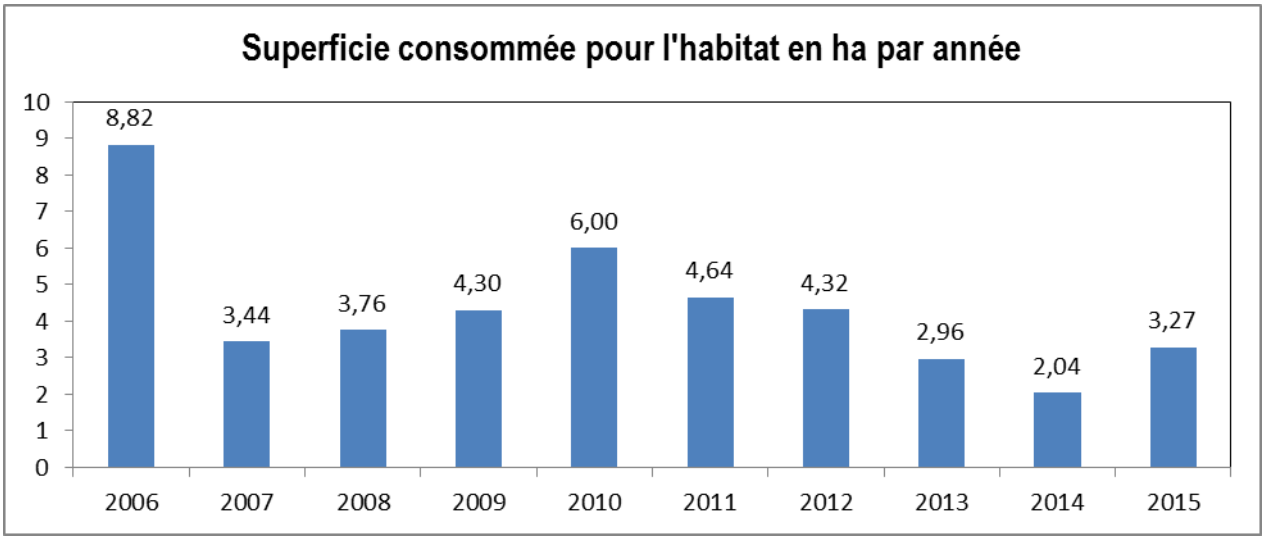
6,40 ha consommés pour l'économie en 10 ans (12,5 % de la consommation totale).

Pas de consommation d'espace à vocation agricole sur la commune.

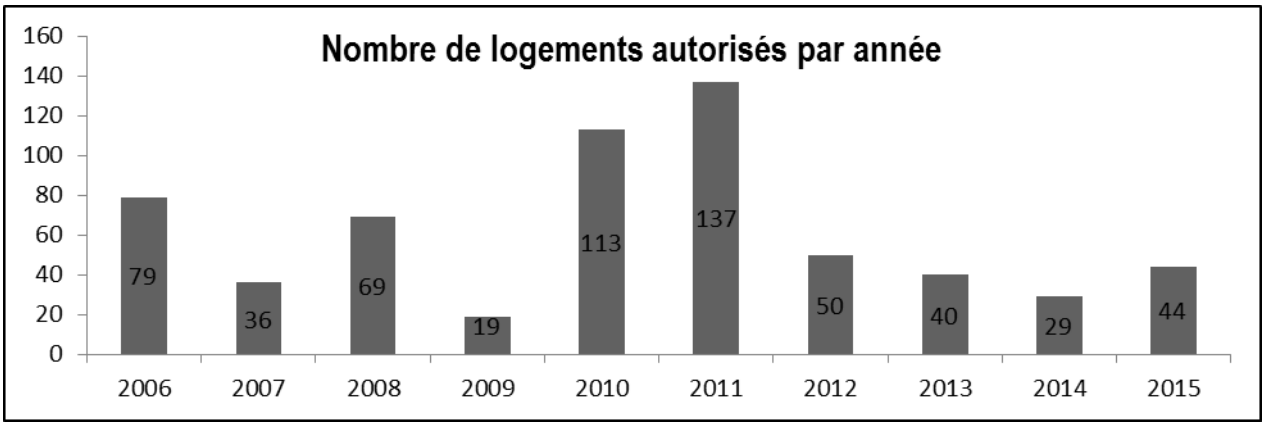


- Une consommation d'espace majoritairement dans la zone urbanisée (69,6 %).
- La consommation en zone naturelle et agricole représente **11,19 hectares soit 22 % des surfaces consommées**.

Consommation d'espace pour l'habitat (hors logements de fonction agricoles)



- De 2006 à 2016, il y a eu 616 logements crées, soit une moyenne de 61,6 logements / an.
- En 2011, pic de nouveaux logements par an, 137 essentiellement dans les dents creuses du bourg et dans les différents hameaux.

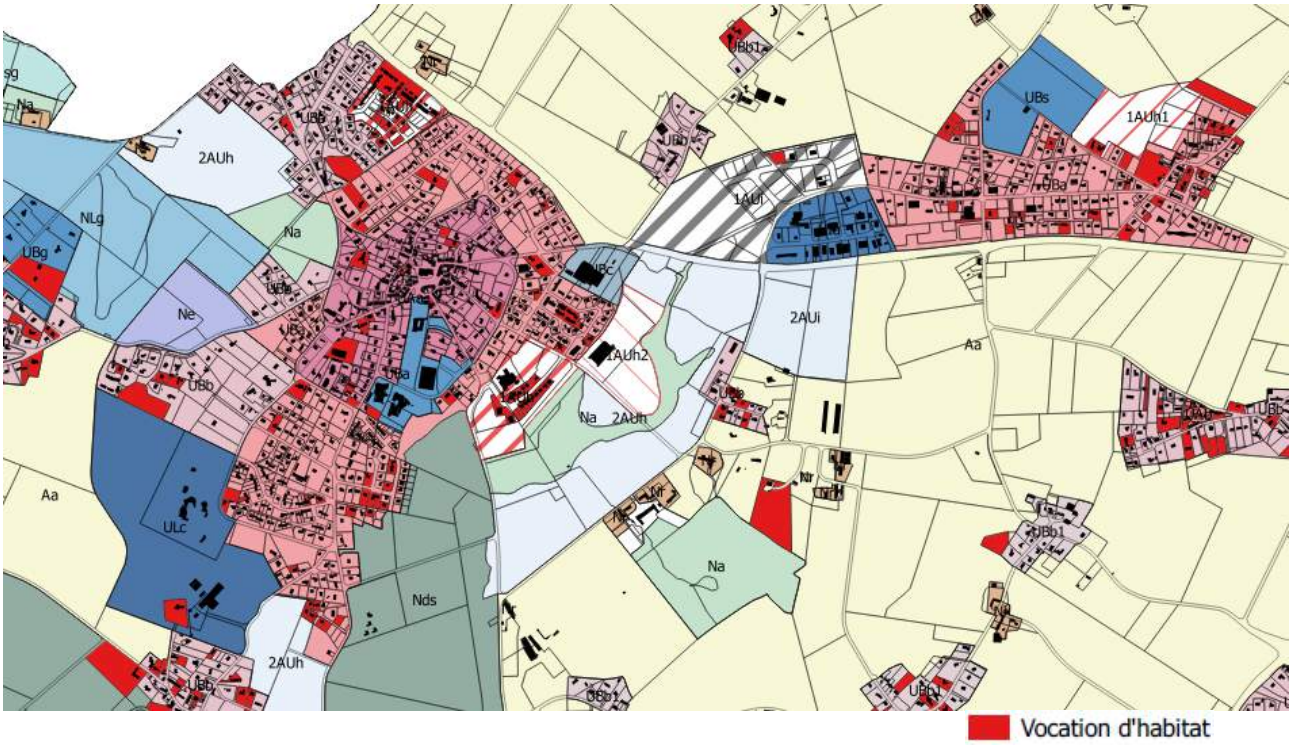


- Entre 2006 et 2015, dans le bourg et Toulbroche la consommation d'espace à vocation d'habitat représente 11,6 hectares.

- Donc la consommation à vocation d'habitat du bourg et de Toulbroche représente 26,3 % de la consommation totale. Et 238 logements ont été construits dans ces deux secteurs soit 38,6 % du total des nouveaux logements.

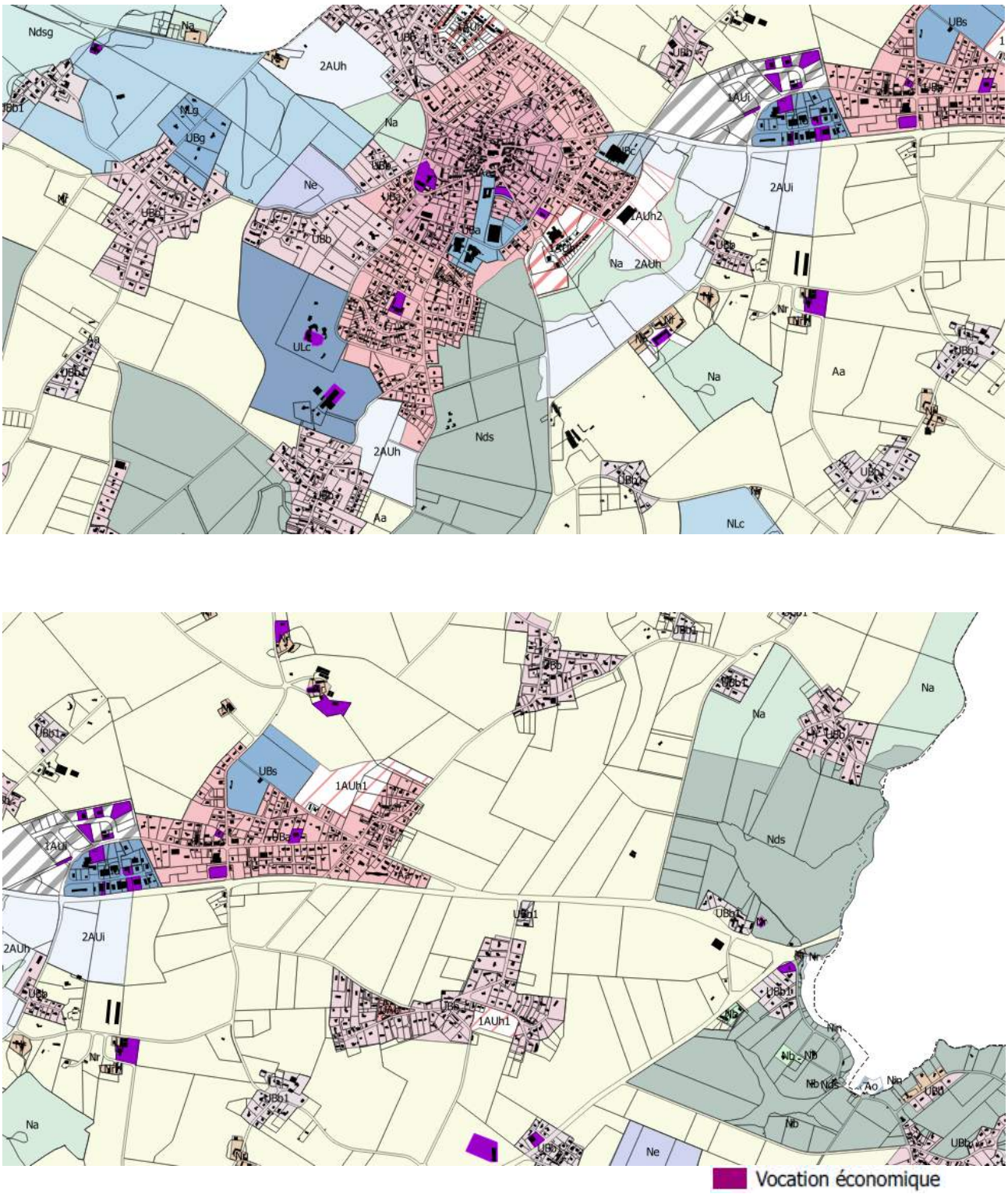
► *Les besoins en logements sur les 10 dernières années ont mené à la consommation de 43,54 hectares pour la réalisation de 616 logements. La densité moyenne a donc été de 14,1 logements/ha lors de la dernière décennie. Cette densité, bien que plus forte que les précédentes périodes, est encore à renforcer afin d'atteindre les objectifs du SCoT qui fixe une densité moyenne à 25 log/ha.*

Carte de consommation d'espace à vocation d'habitat dans le Bourg et Toulbroche (superposition avec le PLU de 2008)

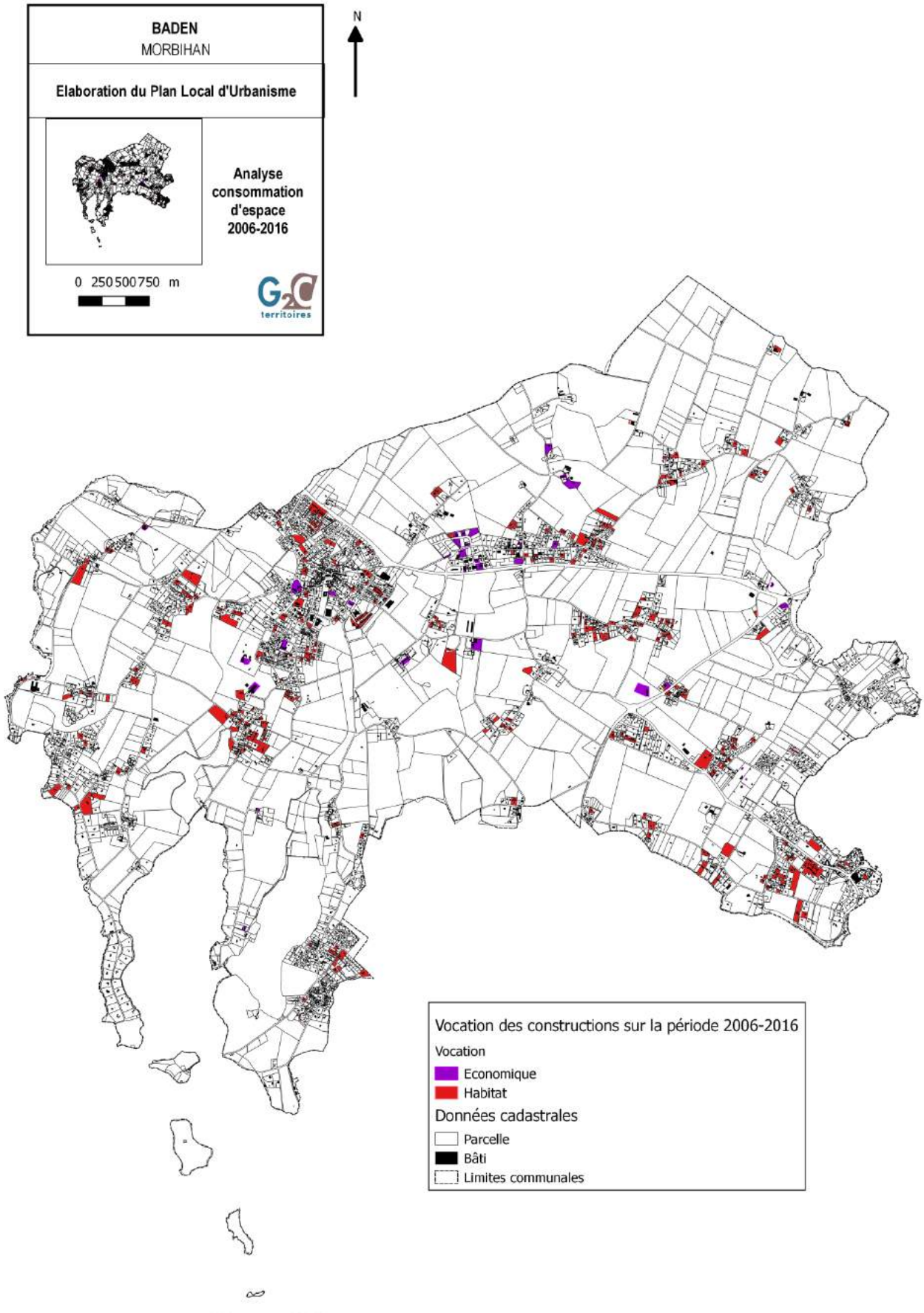


Consommation d'espace pour les activités économiques

Carte de la consommation d'espace à vocation économique (superposition avec le PLU de 2008)



- En 10 ans, 6,4 ha ont été consommés pour l'économie. Ce développement a surtout eu lieu dans les zones U (3,3 ha) et A (1,9 ha), mais aussi en AU (0,5 ha) et N (0,7 ha).


BADEN
MORBIHAN
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Analyse consommation d'espace 2006-2016
0 250 500 750 m
N
G2C territoires
Vocation des constructions sur la période 2006-2016
Vocation
Economique
Habitat
Données cadastrales
Parcelle
Bâti
Limites communales

2.7. BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU DE 2008

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baden approuvé en février 2008 exprimait dans le PADD plusieurs objectifs concernant l'habitat :

- *Axe II « Maîtriser le développement urbain »*
  - *Orientation II.1 : « Placer la commune sur une perspective réaliste d'accueil de population »*
    - *« Le projet communal est d'accueillir environ **1 200 résidents permanents supplémentaires d'ici 2015 pour environ +1 800 d'ici 2020**). Ce projet d'accueil conduit à prévoir **une capacité annuelle de production de logements de 50 à 60 unités**, soit la création d'environ **500 logements à l'horizon 2015, 850 à celui 2020**, en conformité avec les objectifs du projet de SCOT de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes. »*
  - *Orientation II.2 : « Renforcer la position du bourg dans l'organisation urbaine du territoire »*
    - *« Le bourg doit pouvoir se développer dans le cadre d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat. Les principaux sites appropriés à ce développement se situent au Sud-Est du bourg, et de manière complémentaire à l'Ouest et au Nord. »*
    - *« Afin de limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, le potentiel d'accueil des villages ruraux et maritimes ne doit pas augmenter de manière significative pour ne pas concurrencer la volonté de recentrer la production de logements sur le centre-bourg et Toulbroc'h. »*

Pour l'habitat, on constate que l'évolution de la population a été beaucoup plus faible que prévue. En effet, d'après l'INSEE, Baden accueillait 4038 habitants en 2008, et 4412 habitants en 2015, soit une augmentation de 374 habitants. Ce chiffre est très éloigné des 1200 résidents permanents supplémentaires prévus pour 2015 par le PADD du PLU de 2008.

Cependant, la production de logements a été respectée. Ainsi, entre 2006 et 2015, 615 nouveaux logements ont été créés, soit une capacité annuelle de 61,6 logements. La production reprend la projection haute de la prévision du PADD de 2008.

Concernant les objectifs de l'orientation 2 de l'axe II du PADD, contrairement aux orientations fixées, l'analyse de la consommation d'espace entre 2006 et 2016 nous indique que de nombreuses constructions à vocation habitat ont été réalisées de façon dispersée sur le territoire, au sein des villages ruraux.

Le PLU de la commune de Baden de 2008 exprimait aussi dans le PADD des objectifs concernant la préservation des espaces naturels agricoles :

- *Axe I « Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager »*
  - *Orientation I-4 : « Préserver les paysages ruraux et l'activité agricole»*
    - *« La déclinaison réglementaire du PADD dans le PLU fixe au sein de ces espaces les entités qui doivent être réservées pour les activités agricoles et les constructions qu'elles génèrent »*
    - *« des dispositions spécifiques sont prévues dans le PLU pour permettre l'évolution du bâti existant sans générer de nouvelles constructions. »*

Entre 2006 et 2016, 11,19 ha de terres agricoles et naturelles ont été artificialisés (6,82 ha en zone agricole et 4,37 ha en zone naturelle).

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baden de 2008 exprimait enfin dans le PADD des objectifs concernant le développement économique :

- Axe III « Organiser, pérenniser et diversifier les activités économiques de manière équilibrée sur le territoire communal »
  - Orientation III-1 : « Développer les espaces d'accueil des activités artisanales et commerciales »
    - « La RD101 constitue un axe structurant (…) en bordure de cette voie, la commune dispose d'une zone d'activité (Toulbroc'h) (…) le développement de cet espace économique, sur une superficie maximale d'une vingtaine d'hectares, sera dédié de manière préférentielle au nautisme »

Selon l'analyse de la consommation d'espace des 10 dernières années, les zones urbaines de Nautiparc (Toulbroche) et du bourg ont accueilli la majorité des constructions de vocation artisanales et économiques. Néanmoins, il est intéressant de remarquer que quelques constructions artisanales et de services ont été réalisées de façon disséminées sur le territoire communal.

2.8. EXPRESSION DES ENJEUX EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL ET D'HABITAT

Atouts	Faiblesses
Une **croissance démographique constante** depuis la fin des années 1960, malgré un fléchissement de la croissance sur la dernière période censitaire (+1,4% par an depuis 2007, contre environ +2,5% an entre 1982 et 2007) Un **parc de logements en croissance constante ayant plus que doublé en 30 ans** et qui enregistre une forte croissance depuis 5 ans (rythme de constructions de 74 logements/an environ). Des **opérations en petits logements** qui contribuent peu à peu à **renforcer le parc en petits logements**, logements locatifs ou en primo-accession. **Une maîtrise de la part des résidences** secondaires depuis plus de 30 ans, qui permet de maintenir une vie et un dynamisme à l'année	Un **vieillissement de la population** (31,5% de la population a plus de 60 ans, contre 29,7% de la population qui a moins de 30 ans). Un **desserrement des familles** (taille moyenne des foyers de 2,28 en 2012 contre 2,35 en 2007). **Une forte représentation des grands logements** (65,8% de logements de 5 pièces et plus en 2012), alors qu'en parallèle, une diminution de la taille moyenne des foyers est constatée (2,28 personnes par foyer en 2012). Un **parc de logements peu diversifié**, dominé par les maisons individuelles (90,8%), les propriétaires (78,3%) et les grands logements (65,8% de T5 et +) qui contraint la mobilité résidentielle.
Opportunités	**Limites**
Des documents supra-communaux fixant le cadre des perspectives de développement démographiques et en termes d'habitat pour les décennies à venir : → Le SCoT de Vannes Agglo → le PLH de Vannes Agglo pour la période 2016-2021	- Favoriser le développement communal tout en tenant compte d'un cadre législatif complexe, et prévoir la réalisation de projets ayant l'impact le plus faible possible sur l'environnement.

Enjeux

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. Il s'agit en particulier :

→ De renforcer l'attractivité du parc de logements sur le long terme en poursuivant la diversification de l'offre en logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession

→ De tirer parti du renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels,

→ De permettre aux personnes seules ou âgées de rester sur la commune en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie, quel que soit le niveau de ressources de chacun

→ De favoriser l'accueil de famille avec ou sans enfant assurant la pérennité des équipements notamment scolaires, socioculturels, sportifs, etc, sur le long terme

3. L'ÉCONOMIE

Remarque : Au RGP INSEE 2012, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi (Source : Définition INSEE).

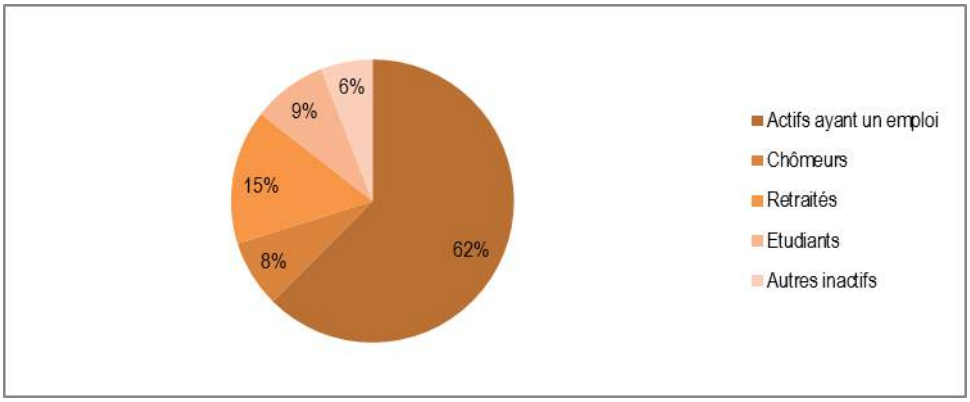
3.1. L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITE, DE L'EMPLOI ET DU CHOMAGE

Caractéristiques de la population en âge de travailler par type d'activités en 2007 et 2012

	2007	2012
Actif en %	69,2	70,2
Actifs ayant un emploi	64,4	62,5
Actifs au chômage	4,7	7,7
Inactifs	30,8	29,8
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	8,9	8,6
retraités ou préretraités	13,4	15,4
Autres inactifs	8,5	5,9

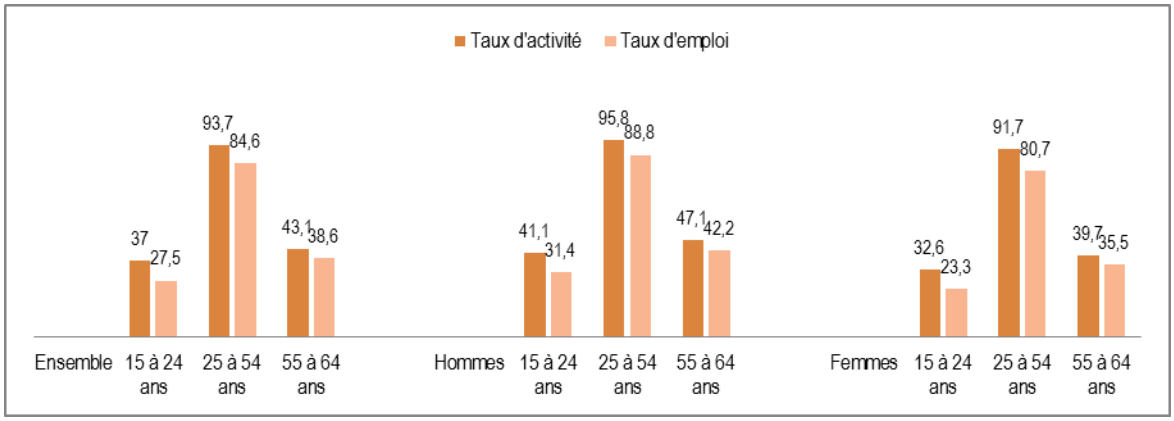
Source : RGP INSEE 2007 et 2012

Caractéristiques de la population en âge de travailler par type d'activités en % en 2012



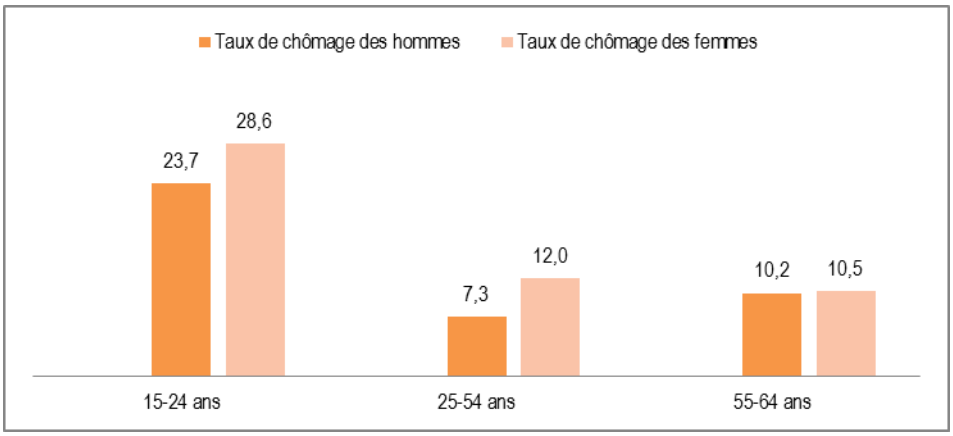
Source : RGP INSEE 2012

Activités et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2012 en %



Source : RGP INSEE 2012

Taux de chômage en 2012 par sexe et âge



Source : RGP INSEE 2012

Des actifs en légère hausse malgré une forte augmentation du taux de chômage

- Population active : 70.2 % en 2012 (69.2 % en 2007).
- Population inactive : 29.8 % en 2012 (30.8 % en 2007).
- Chômeurs : 7.7 % en 2012 (en augmentation depuis 2007) => taux inférieur à la moyenne nationale en 2012. (9.6%)

  Un taux de chômage des femmes et des 15-24 ans très fortement représenté

  Un taux d'emploi plus bas chez les femmes toutes catégories d'âges confondues

Une proportion de retraités ou préretraités en hausse

- Retraités : 15.4 % en 2012 (13.40% en 2007).

Une proportion d'élèves, d'étudiants et stagiaires constante

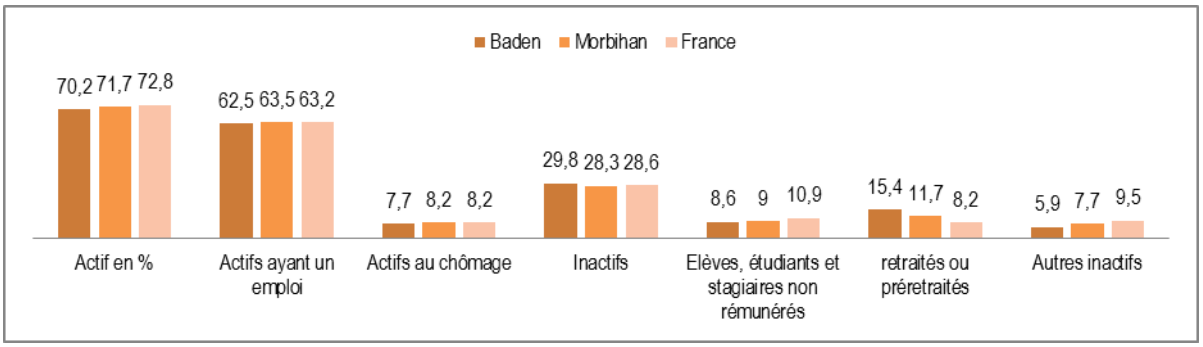
- Elèves, étudiants et stagiaires : 8,6 % en 2012 (8,9% en 2007).

Analyse comparée des caractéristiques de la population en âge de travailler par type d'activités en 2012

	Baden	Morbihan	France
Actif en %	70,2	71,7	72,8
Actifs ayant un emploi	62,5	63,5	63,2
Actifs au chômage	7,7	8,2	8,2
Inactifs	29,8	28,3	28,6
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	8,6	9	10,9
retraités ou préretraités	15,4	11,7	8,2
Autres inactifs	5,9	7,7	9,5

Source : RGP INSEE 2012

Analyse comparée des caractéristiques de la population en âge de travailler par type d'activités en 2012 en %



Source : RGP INSEE 2012

Une situation similaire à toutes les échelles de l'aire d'étude mais avec cependant un taux d'actifs plus faible à l'échelle de la commune de Baden

- Parmi les actifs : des actifs ayant un emploi moins bien représentés à l'échelle de la commune.
- Parmi les inactifs :
  - Des élèves, étudiants et stagiaires davantage représentés à l'échelle de la France
  - Des retraités ou pré retraités plus représentés sur la commune avec un taux de 15.4% contre 11.7% dans le département et 8.2% en France.

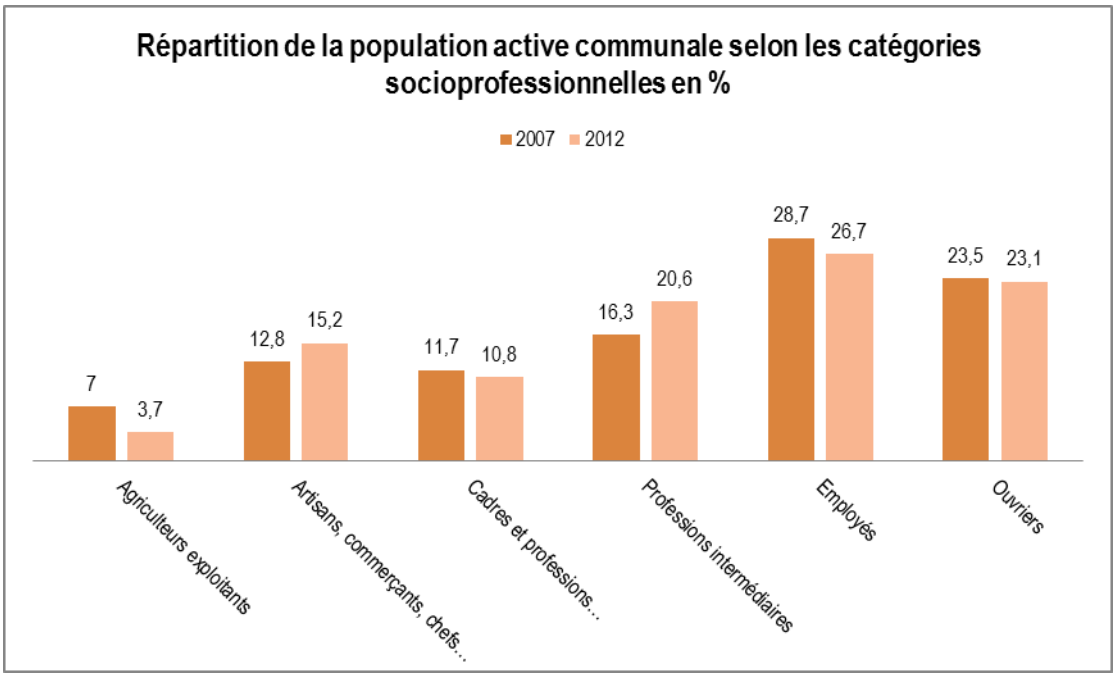
3.2. LA STRUCTURE SOCIOPROFESSIONNELLE

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2007		2012	
	%	Nombre	%	Nombre
Agriculteurs exploitants	7	44	3,7	40
Artisans, commerçants, chefs entreprise	12,8	144	15,2	156
Cadres et professions intellectuelles supérieures	11,7	380	10,8	316
Professions intermédiaires	16,3	440	20,6	452
Employés	28,7	456	26,7	416
Ouvriers	23,5	248	23,1	256

Source : RGP INSEE 2012

Répartition de la population active communale selon les catégories socioprofessionnelles en %



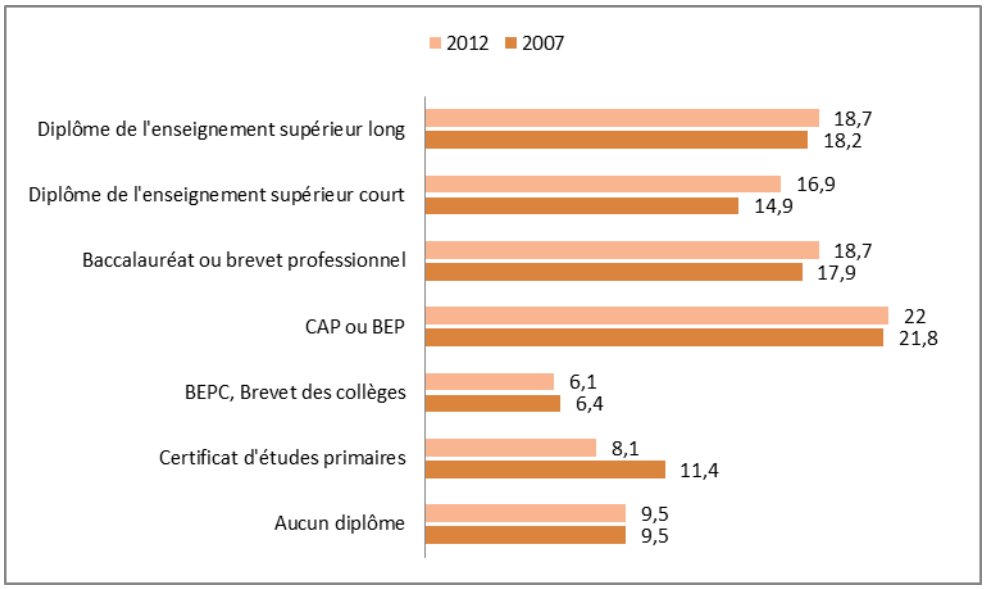
Source : RGP INSEE 2012

Une structure socioprofessionnelle dominée par les employés et les ouvriers sur le territoire communal

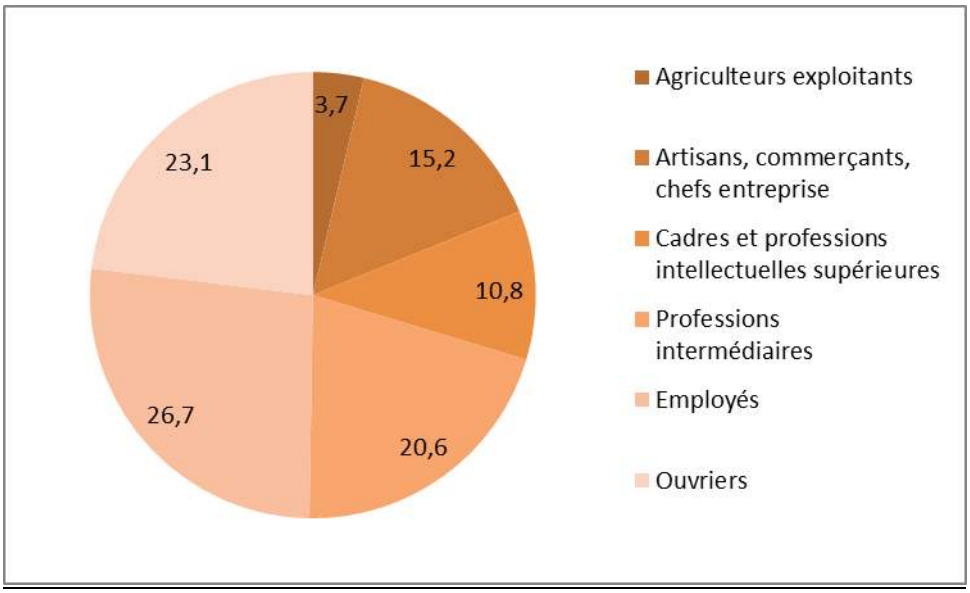
- Les ouvriers (23.1 %) et les employés (26.7 %) mieux représentés en 2012.
- Les agriculteurs et exploitants (3.7 %), les cadres et professions intellectuelles supérieures (10.8 %) sous représentés en 2012.
- Une augmentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (de 12.8 à 15.2%) et des professions intermédiaires (de 16.3 à 20.6%)
- Une baisse conséquente des agriculteurs et exploitants passant de 7 à 3.7 % de 2007 à 2012.

3.3. LA STRUCTURE DE L'EMPLOI

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus entre 2007 et 2012



Répartition de l'emploi communal selon les catégories socioprofessionnelles en % en 2012



Source : RGP INSEE 2012

Répartition de l'emploi communal selon les catégories socioprofessionnelles en % en 2012

	2007		2012	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	735	100	876	100
Salariés	554	75,4	643	73,3
dont femmes	306	41,7	351	40
dont temps partiel	163	22,1	182	20,7
Non salariés	180	24,6	234	26,7
dont femmes	59	8	81	9,3
dont temps partiel	19	2,6	35	4

Source : RGP INSEE 2012

Une structure de l'emploi marquée par la prédominance des emplois d'employés et d'ouvriers

- Les emplois ouvriers (23 %) et employés (27 %) mieux représentés en 2012.
- Les emplois agricoles (4 %) sous représentés en 2012.
- Une augmentation des non salariés entre 2007 et 2012
- Diplôme le plus représenté, CAP et BEP avec un taux de 22% contre seulement 18.7% de la population avec seulement un baccalauréat en poche
- Une augmentation de l'enseignement supérieur, court (de 14.9 à 16.9%) et long (de 18.2 à 18.7 %)

3.4. LA STRUCTURE DE L'ACTIVITE

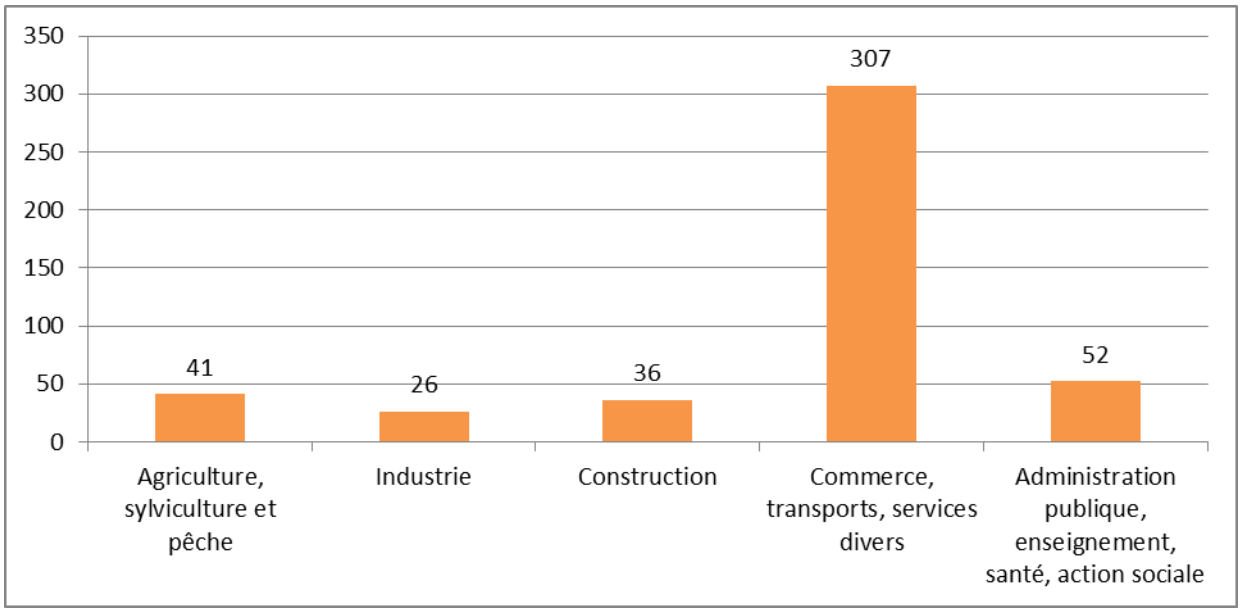
Emploi selon le secteur d'activité

	2007		2012	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture	144	17,9	92	9,4
Industrie	97	12,1	101	10,4
Construction	85	10,6	117	11,9
Commerce, transport, services divers	267	33,1	446	45,7
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	213	26,4	221	22,6

Source : RGP INSEE 2012

► *Le domaine de la construction en progression sur la commune générant une augmentation du nombre d'emplois dans le secteur.*

Nombre d'établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015



Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

Une structure de l'activité marquée par la prédominance du secteur tertiaire

- Un secteur tertiaire dominant : Commerces, services, transports et administration publique > 45 % des emplois
- Un secteur primaire sous représenté : Agriculture < 9.4 % des emplois.
- Un secteur secondaire : Industrie et construction < 22.3 % des emplois dont :
  - 10.4 % des emplois communaux dans le secteur de l'industrie en 2012.
  - 11.9 % des emplois communaux dans le secteur de la construction en 2012.
- Le secteur qui a connu la plus forte hausse : commerce, transport et services divers : +12.6 points.
- Le secteur qui a connu la plus forte baisse : agriculture : - 8.5 points en 5 ans.

Analyse comparée de l'emploi selon les secteurs d'activité économique en % en 2012

	Baden	Morbihan	France
Agriculture	9,4	4,6	2,8
Industrie	10,4	15,8	12,8
Construction	11,9	8	6,9
Commerce, transport, services divers	45,7	39,4	46
Administration punique, enseignement, santé, action sociale	22,6	32,2	31,4

Source : RGP INSEE 2012

Une situation qui se distingue au sein de la commune de Baden

- Administration publique, enseignant, santé et action sociale : un secteur d'activité mieux représenté à l'échelle du département et à l'échelle nationale
- Commerces, services et transports : un secteur d'activités mieux représenté à l'échelle de la commune.
- Agriculture : une représentation communale 3 fois plus élevée qu'à l'échelle nationale.
- Construction : une représentation communale presque 2 fois élevée qu'à l'échelle nationale.
- Industrie : un secteur peu représenté en comparaison avec le département et l'échelle nationale.

3.5. LA CONCENTRATION DE L'EMPLOI

Analyse de l'emploi communal selon sa localisation en 2007 et 2012

	2007		2012	
	Nombre	%	Nombre	%
Travaillent :				
dans la commune de résidence	352	22,1	388	23,6
dans une commune autre que la commune de résidence	1238	77,9	1255	76,4
dans le département de résidence	1136	71,4	1140	69,4
dans un autre département de la région de résidence	43	2,7	37	2,3
dans une autre région en France métropolitaine	55	3,5	70	4,3
dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	4	0,3	8	0,5

Source : RGP INSEE 2012

L'activité économique principale (Source : Commune)

- Une zone d'activités à Toulbroche dans le secteur secondaire
- Une activité ostréicole, artisanale et touristique importante
- Un parc d'activités en développement : Nautiparc

3.6. UNE ACTIVITE TOURISTIQUE DYNAMIQUE EN PERIODE ESTIVALE

Une forte part de l'emploi touristique sur l'emploi total

- Baden fait partie des communes du littoral rural de Vannes Agglomération, qui a une part des emplois touristique sur l'emploi total de 16 %.
- Le Pays de Vannes et de Pays d'Auray totalisent plus de 8 400 emplois touristiques. Cela représente plus de 3 emplois sur 5 liés au tourisme.
- Le Morbihan compte 6 % de part de l'emploi salarié lié au tourisme et la Région Bretagne en compte 4,8% (Source : CDT 56)

Une explosion de l'hébergement marchand notamment grâce aux campings

- L'hébergement marchand est un secteur en pleine expansion : en 2014, 2398 lits sont proposés sur la commune contre 1 623 en 2010. On parle donc d'une évolution d'environ 47,8 % (source : Morbihan Tourisme).
- En 2014, les 2 hôtels (Le Toul'Broch et Le Gavrinis) offraient 100 lits et les 3 résidences de tourisme (le Château de Kergonano, Les Hauts de Toulvern et Les îles du Morbihan à Port Blanc) offraient plus de 500 lits.
- Les deux campings (Campéole Penn Mar et Mané Guernehué) offrent la grande majorité des lits touristiques : 2013 lits soit 83,9 % du parc total, en 2014.
- Entre 2010 et 2014, l'hébergement marchand offert par les campings a augmenté de 52,5 %.

Une offre culturelle non négligeable, également en accélération l'été

- En 2014, le Musée de Baden a attiré 10 000 visiteurs.
- Le Festival du Conte, se tenant en Juillet, a affiché 1 500 entrées en 2015.
- Le Point Information de la commune, ouvert de Juin à Septembre, compte environ 2 200 visiteurs par an.
- Le marché gourmand et artistique de Port Blanc, le mercredi après-midi en juillet et aout.

Le tourisme d'eau : un atout à consolider

- 4 îles (Reno, Grand Vezy, Petit Vezy et Sept Iles).
- 37 kilomètres de littoral.
- Le Port de plaisance de Port Blanc offre 118 places, et 619 autres mouillages sont gérés par la commune.
- Les navettes Port Blanc – Ile aux Moines proposées toute l'année sont un atout pour le tourisme d'eau. En 2017, 2 128 passages de bateaux ont été comptés (chiffres SAGEMOR).
- Un centre nautique (47°Nautik) et une société de kayak (Varec'h Kayak).

► *Un tourisme lié à la situation géographique de la commune, particulièrement fréquentée en période estivale. Le secteur touristique est un secteur à fortes opportunités qu'il faudra consolider.*

3.7. LES ACTIVITES PRIMAIRES

L'activité agricole

D'après le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en mars 2016, 26 exploitations agricoles exploitent des terres sur la commune. Les surfaces agricoles utilisées représentent 949 ha **soit 40% de la surface communale**.

Sur l'ensemble des 26 exploitations, 18 ont un siège social sur la commune dont 16 à titre principal contre 33 en 2000.

Si l'activité connait un ralentissement du nombre d'exploitants, la surface exploitée a aussi diminuée depuis 1988 (environ – 10 ha par an) *(source RGA 2010)*

Ce diagnostic a permis de mettre en évidence :

- la nécessité de freiner la déprise agricole
- l'importance de l'agriculture en termes d'emplois (28 emplois agricoles sur la commune)
- la faible présence de parcelles agricoles à proximité directe du bourg (et donc des contraintes plus faibles par rapport au développement du bourg)

L'intégralité du diagnostic agricole est annexée au présent rapport de présentation *(annexe n°1).*

L'activité conchylicole

La commune de Baden, au carrefour de deux bassins de production conchylicole : la rivière d'Auray et le Golfe du Morbihan, compte **30 entreprises conchylicoles** sur son territoire et **173,4 hectares de concessions**. L'activité, très présente et génératrice d'emploi et d'économie sur le territoire a fait l'objet d'un diagnostic réalisé par le Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud en avril 2016.

Ce diagnostic est annexé au présent rapport de présentation *(annexe 2).*

Ce diagnostic a permis de mettre en évidence :

- l'importance de la conchyliculture en termes d'emplois (94 équivalents temps plein sur la commune, pour 120 emplois)
- une stabilité de l'activité sur la période 2006-2013
- une identité conchylicole marquée, et spécifique à la commune sur l'ensemble de l'agglomération de Vannes (Sur l'ensemble des entreprises conchylicoles de Vannes Agglo, presque la moitié sont installées sur la seule commune de BADEN)
- une problématique du foncier conchylicole et de l'interface terre-mer importante

3.8. LES MIGRATIONS PROFESSIONNELLES ET LES MODES DE TRANSPORT

Composition de l'emploi communal selon le lieu de résidence et le lieu de travail en 2012

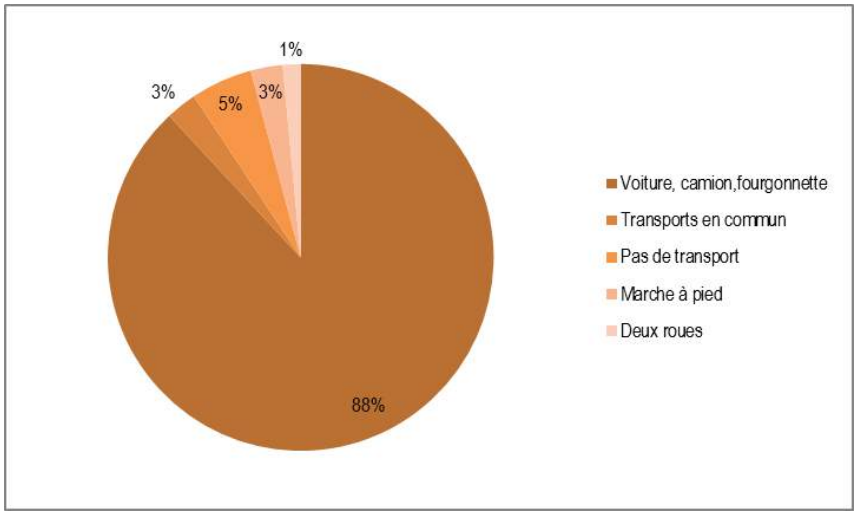
	Nombre	%
Actifs travaillant dans la commune de résidence	388	23,6
Actifs travaillant dans le département de résidence	1140	69,4
Actifs travaillant hors département	115	7,1

Source : RGP INSEE 2012

Des migrations importantes à l'échelle de la commune de Baden

- Actifs travaillant dans une autre commune que Baden : 76.4 %
- Actifs travaillant à Baden : 23.6%

Moyen de transports des actifs en âge de travailler ayant un emploi en 2012



Source : RGP INSEE 2012

Des modes de transport individuels privilégiés

- La voiture particulière : le mode de transport le plus utilisé (88 % des déplacements)
- Transport en commun : 3 % des déplacements
- Pas de transport représente 5% des déplacements

Une forte dépendance à la voiture particulière est constatée sur la commune de Baden En effet, les actifs travaillant hors de la commune ont très majoritairement recours à l'utilisation de véhicules particuliers motorisés pour rejoindre leur lieu de travail. Ce recours massif aux véhicules individuels peut traduire aussi le manque d'attractivité de l'offre en transports en commun (fréquences peu importantes) pour les actifs.

► *On constate une inadéquation entre le nombre d'actifs travaillant sur la commune de Baden, et l'utilisation des transports alternatifs et doux. Cela peut venir de la mauvaise desserte de Baden avec les bassins d'emplois voisins, mais l'amélioration des solutions communales (liaisons douces…) peut aussi être en cause.*

3.9. LES ENTREPRISES ET LES ARTISANS

La commune accueille des activités économiques et commerciales :

- Les commerces de proximité et les commerces de bouche localisés principalement dans le cœur de bourg.
- Les activités relevant de l'artisanat, du tourisme et une activité ostréicole majoritairement localisés sur la bande littorale de la commune.
- Une zone d'activités regroupant des entreprises du secteur secondaire à Toulbroche.
- Un parc d'activités le « Nautiparc », qui regroupe des entreprises principalement tertiaires

3.10. EXPRESSION DES ENJEUX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Atouts	Faiblesses
Une commune appartenant au **bassin d'influence économique, administratif et de services de Vannes**. Une **activité dominée par le secteur tertiaire** (commerce, services, transports, administration publique), par les ouvriers et les employés. Un **taux de chômage** (7,7%) **inférieur à la moyenne nationale** et à la moyenne départementale (11,4% en 2012). Un **tissu économique dynamique, constitué de 243 entreprises en 2014**, dont plus de la moitié dans les commerces, services et transports. **Un taux de création d'entreprises assez élevé** (16%) et largement supérieur à la moyenne départementale (12%) Des **supports de développement et zones d'activités économiques identifiées au SCoT** (Nautiparc).	**Des déplacements domicile-travail quasi-systématiquement automobiles.**
Opportunités	**Limites**
Des **documents supra-communaux fixant le cadre des perspectives de développement** pour les décennies à venir. Le SCoT de Vannes agglo identifie Baden, comme **support de développement de zones d'activités économiques sur environ 5 hectares**.	Une consommation d'espace pour l'activité économique limitée, qu'il faudra donc bien encadrer afin de ne pas contraindre l'arrivée de nouveaux entrepreneurs.
Enjeux	
Il s'agit plus particulièrement de : - **Conforter les commerces et activités existants 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 renforcer l'identité ostréicole de la commune**	

4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

La commune de Baden accueille :

4.1. LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Seule la Mairie de Baden figure dans l'équipement administratif de la commune. Elle se situe en plein bourg et regroupe les services :

- du CCAS,
- de l'Etat Civil,
- de l'Urbanisme,
- des mouillages de Baden,
- du service technique,
- de la police municipale,

La Mairie de Baden emploie 58 agents.

Mairie de Baden. Source : Altereo

4.2. LES EQUIPEMENTS RELIGIEUX

- L'Eglise Saint-Pierre, située au cœur du bourg. Elle est remarquable par son clocher de 1864 et la flèche montée en 1866 qui sert d'amer aux navigateurs du golfe.
- La Chapelle Notre-Dame de Penmern, a été plusieurs fois restaurée au XVIIIème siècle et au XIXème siècle et XXIème siècle
- La Chapelle Saint-Michel de Locmiquel, située au cœur du village, proche de la mer, elle pourrait avoir une origine du XIIème siècle.
- La Chapelle de Mériadec, dédiée à Saint Isidore, patron des laboureurs, l'édifice a été restauré en 1812. En 1995, la toiture et le lambris ont été refaits à neuf.
- Le Presbytère de Baden, situé à l'ouest du bourg.
- 9 Croix et 1 Calvaire (source : Le Panier Badennois)
- Un cimetière.

Eglise Saint-Pierre. Source : Altereo

Croix Keryonvarch. Source : Altereo

4.3. LES EQUIPEMENTS CULTURELS

- Le Musée de Baden (des Passions et des ailes), comprenant trois salles d'expositions (10 000 visiteurs en 2014).
- Un Point Information, géré par GMVA et ouvert en juillet et en août.
- Le Moulin de Pomper, ancien moulin à marée en bordure du Golfe du Morbihan, utilisé aujourd'hui comme brocante, antiquité et décoration.
- Une salle municipale, pour les fêtes et réceptions.
- Une médiathèque.
- Un espace jeune et salles de musique.
- Deux salles de réunion (salle du Gréo et salle Gilles Gahinet).

Moulin de Pomper Source : Altereo

4.4. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES

- L'école privée Saint Pierre.
- L'école publique Joseph Le Brix.
- Un espace enfance.
- Un restaurant scolaire.

ECOLE JOSEPH LE BRIX

Année	Elèves Primaires	Elèves Maternelles	Total
2011	80	157	237
2012	90	162	252
2013	95	168	263
2014	108	160	268
2015	105	164	269
2016	104	172	276
2017	164	93	257
2018	171	92	263

ECOLE SAINT PIERRE

Année	Elèves Primaires	Elèves Maternelles	Total
2011	52	100	152
2012	57	100	157
2013	62	84	146
2014	56	80	136
2015	51	81	132
2016	54	71	125
2017	79	54	133
2018	79	46	125

- Sur les 5 dernières années, l'effectif total est en hausse pour l'école publique Joseph Le Brix et en baisse pour l'école privée Saint Pierre. Toutefois, l'effectif cumulé des 2 écoles révèle une baisse de 13 élèves depuis la rentrée 2011, ce qui représente une baisse globale des effectifs de 3,2 %.

4.5. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

- Une salle de tennis
- Une salle omnisport
- Un dojo/salle d'arts martiaux
- Un golf,
- Un stade municipal
- Un skate-park
- Un club nautique
- Un centre équestre
- Un stand de tir à l'arc
- Un boulodrome
- Un port de plaisance, Port-Blanc (118 places)
- Un sentier des douaniers GR 34 (20 km de sentiers côtiers)

Complexe sportif de Baden. Source : Altereo

4.6. LES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX ET DE SERVICES

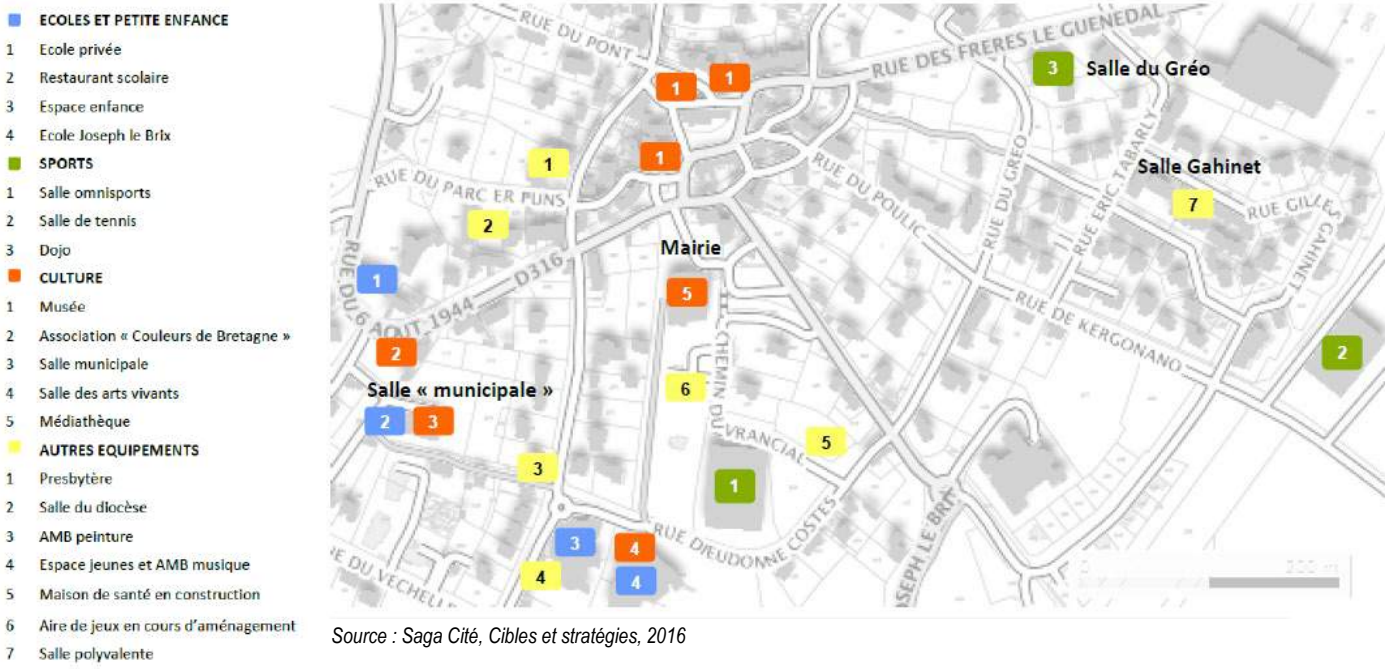
- Un supermarché
- Une boucherie/charcuterie/traiteur
- Une boulangerie/pâtisserie
- Une crèmerie
- 2 producteurs de fruits et légumes
- 3 centres de coiffure et esthétique
- Un centre de toilettage pour chats et chiens
- Une fleuriste
- 2 distributeurs automatiques de billets
- Un bureau de poste
- Un bar-tabac
- Une cave
- 13 restaurants
- 2 compagnies de taxis
- Une pharmacie

Commerces - bourg de Baden. Source : Altereo

4.7. LES EQUIPEMENTS LIES A LA SANTE

- 3 Médecins généralistes
- 2 Dentistes
- 4 Masseurs kinésithérapeutes
- 3 ostéopathes
- 7 Infirmiers
- 1 Orthophoniste
- 1 Podologue
- 1 Sage-femme

Localisation des équipements et des services en centre bourg



Source : Saga Cité, Cibles et stratégies, 2016

4.8. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

Les éléments d'infrastructures sont détaillés dans l'état initial de l'environnement. D'un point de vue général, la commune présente les équipements suivants :

- le réseau d'alimentation en eau potable
- la défense incendie
- le réseau d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)
- des containers à déchets
- une aire de service pour camping-car (« Aire des îles »)
- un port de plaisance (Port-Blanc)
- port à sec avec aire de carénage

4.9. EXPRESSION DES ENJEUX EN MATIERE D'ÉQUIPEMENTS

Atouts	Faiblesses
Un niveau d'équipements et de services de proximité satisfaisant et diversifié Des **équipements principalement implantés dans le centre-bourg** **Un service de santé développé**	
Opportunités	**Limites**
	Une **baisse des effectifs des écoles** liée à une population vieillissante
Enjeux	
Il s'agit plus particulièrement de : → **Renforcer les centralités et adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, dans un cadre communal mais aussi intercommunal** → **Améliorer la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services entre les communes voisines, en tenant compte de leurs spécificités**	

PARTIE II - DIAGNOSTIC FONCTIONNEL ET URBAIN

1. HISTOIRE ET PATRIMOINE LOCAL

1.1. LE PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL REMARQUABLE

Le patrimoine inscrit ou classé

Le Morbihan a vu les hommes le coloniser dès le Néolithique (5000 à 2000 av. J.-C.). Cette région est riche en monuments archéologiques attestant de cette occupation. On trouve ensuite les traces d'une présence Gallo-romaine entre le 1er et le 3ème siècle sur les pourtours du golfe.

Sur la commune de Baden, deux immeubles sont inscrits au titre des monuments historiques il s'agit du dolmen de Mané-Ven-Guen, route de Toulvern (inscription par arrêté du 10 avril 1980) et du mur des Vénètes, Pointe du Blaire (inscriptions par arrêté du 1er octobre 1970)

Dolmen de Mané-Ven-Guen

Outre ces deux immeubles inscrits, il existe sur la commune un patrimoine riche en monuments archéologiques et historiques. Tous ne sont pas accessibles en raison de leur situation sur des terrains privés. Parmi eux on peut citer le Dolmen de La Grotte, de Lanester et Le Couëdic. Plusieurs vestiges et gisements gallo-romains sont recensés, comme au Mané Huirel ou encore à Toulvern.

Il existe également sur le territoire de la commune 5 maisons et 7 fermes classées en constructions remarquables ainsi que des manoirs (Cardelan, Lohac et Bois Bas) et des châteaux (Kergonano et Toulvern).

Les monuments religieux

Les paysages bretons sont emprunts par l'histoire chrétienne et présentent un patrimoine religieux important.

Dédiée à Saint Pierre, l'Église du bourg de Baden date du XIXème. Elle présente toutefois des contreforts montrant son origine romane. Située au cœur du bourg sur un promontoire, elle est remarquable par son clocher construit en 1864 et la flèche montée en 1866 qui sert d'amer aux navigateurs du golfe et de point de repère depuis de nombreux endroits sur la commune. A l'extérieur, près du porche, on remarque deux stèles gauloises.

Source : Altereo

Source : Altereo	*Source : Baden*	*Source : Baden*
La Chapelle de Pen Mern Construite au XVème siècle, la chapelle fut plusieurs fois restaurée, au XVIIIème et XIXème siècle. Sa façade possède deux contreforts caractéristiques.	**La Chapelle Saint Michel de Locmiquel** Située au cœur du village, tout près de la mer. Ses fondations dateraient du XIIème siècle. Son clocheton et ses ouvertures laissent penser qu'elle a été reconstruite au XVIIIème siècle.	**La Chapelle de Mériadec** Édifice de forme rectangulaire qui a été restauré en 1812 pour la façade occidentale, la date de1856 gravée sur le mur nord serait celle d'un agrandissement dans le sens de la longueur.

Aussi, plusieurs Croix sont réparties sur le territoire communal, comme celle du Célino, de Saint-Julien, de Mané er Groez ou encore de Lann Vihan. En tout, on décompte 9 Croix et 1 Calvaire.

1.2. L'ARCHEOLOGIE

Zones de présomption de prescription archéologique (source : DRAC)

Secteur 1 Secteur 2

Selon l'article R 523-6 du Code du patrimoine : « Ces zones sont définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. »

La carte définit 2 niveaux de prescriptions :

-Secteur 1 : Obligation de saisine du Préfet de Région – Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne (DRAC)- qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine pour toutes demandes d'autorisations d'urbanisme (Permis de construire, Permis de démolir, autorisation de lotir, décisions de réalisation de ZAC, etc…) situées à l'intérieur de ces zones.

-Secteur 2 : Demande de classement en zone N au titre de l'archéologie et saisine du Préfet de région, DRAC Bretagne, Service régional de l'archéologie. Ces secteurs concernent les sites archéologiques, qui en aison de leur nature ou de leur état de conservation, nécessitent d'être préservés dans le cadre d'une insertion en zone de constructibilité limitée.

2. STRUCTURE DU BATI

2.1. LA MORPHOLOGIE DU TISSU URBAIN

Le bourg

Le bourg de Baden est implanté au nord-est de la commune légèrement en retrait du golfe du Morbihan, sur les hauteurs, à une altitude de 30 à 40 mètres.

La route départementale 101, reliant Auray et Vannes, fait la limite nord du bourg. La RD316 part du bourg et dessert, au Sud, la commune de Larmor-Baden. Les voies secondaires desservent l'arrière-pays et les hameaux généralement situés sur des hauteurs ponctuelles ou à proximité directe du golfe.

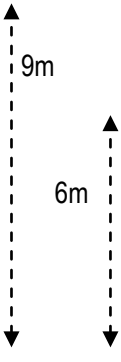
Depuis l'église Saint-Pierre, bâtiment central du bourg, le développement urbain est relativement concentrique. Le bourg ancien est dense, trois rues principales permettent d'y accéder (rue du 6 Août 1944, rue Joseph Le Brix, rue des frères Le Guénédal). De nombreuses rues et ruelles permettent de circuler dans le bourg. Quelques voies ont été piétonnisées. Des stationnements sont accessibles notamment sur le parking de la Mairie et de la Médiathèque, la place de l'église et la place du Marhallé.

On trouve de nombreuses activités économiques et sociales dans le bourg de Baden : Mairie, école, terrains de sport, boulangerie, bar-tabac, coiffeur, boucherie…

Le bourg de Baden est composé de deux entités :

- Un noyau ancien constitué de l'église Saint-Pierre, visible depuis de nombreux endroits sur la commune, des petites halles, du presbytère, d'habitations denses et des principaux commerces. Les cheminements y sont relativement étroits. Les maisons du bourg sont principalement des habitations traditionnelles, elles sont mitoyennes et possèdent un jardin ne donnant pas sur la rue. De petites cours font la transition entre la rue et les maisons lorsqu'elles ne sont pas le long des rues principales. Les volumes sont majoritairement de type R+1+C pour les maisons donnant sur la place de l'église et de type R+C dans les rues alentour. On retrouve une homogénéité dans l'architecture et l'organisation spatiale du bourg ancien. Une forte identité bretonne se dégage dans les ambiances architecturales et végétales. Quelques rues et venelles font des percées visuelles vers le bas du bourg.
- Le tissu urbain plus récent comprend principalement des lotissements, des services et quelques espaces verts. Les rues sont plus larges que dans le noyau ancien. Les maisons ont un volume plus important, généralement du type R+1, elles sont implantées en milieu de parcelle. Les ambiances sont hétérogènes d'un quartier à l'autre en fonction de la période de construction du lotissement. En revanche, au sein d'un même quartier, on retrouve une identité commune à travers des volumes, formes et matériaux similaires.

Maison du bourg ancien



Maison du tissu urbain récent

Les deux entités du bourg de Baden

Année de construction Antérieure à 1948 Entre 1948 et 1973 Entre 1973 et 1991 Postérieure à 1991		Bourg ancien
		Tissu urbain diffus

On constate que dans le bourg ancien, les espaces de convivialité et de lien social sont plutôt qualitatifs. L'accès aux commerces se fait via un trottoir et plusieurs ruelles piétonnes permettent d'accéder à cette place centrale. L'aménagement paysager et le fleurissement du centre-bourg sont qualitatifs.

Massif d'ornement sur la place Weilheim

Aménagement urbain sur le parvis de l'église Saint-Pierre

Vue sur l'espace central du bourg

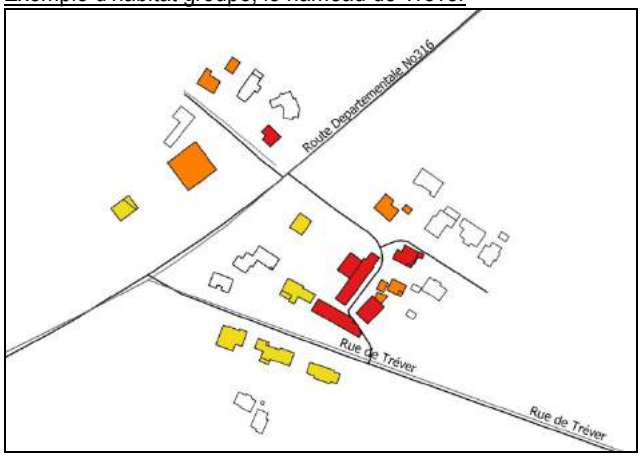
Les hameaux et écarts

Les hameaux et écarts de la commune de Baden sont nombreux. Les écarts sont formés d'un groupement de quelques habitations autour d'une ferme. Les hameaux, plus grands, regroupent une quinzaine de maison parfois des lieux de convivialité, témoignant de l'organisation ancienne du site.

Les écarts sont établis à l'extrémité de chemins ruraux alors que les hameaux se développent de façon linéaire le long des axes routiers. Les fermes anciennes sont parfois implantées sur des petites buttes, parfois à flan de colline, suivant la topographie.

On trouve deux types d'organisations spatiales des hameaux. Certains se sont étendus à partir d'une ferme ancienne, ils sont alors denses, groupés et structurés. D'autres, majoritairement à proximité du littoral, se sont implantés le long des axes routiers sans être rattaché à une ferme ancienne. Leur organisation est alors plus diffuse et décousue.

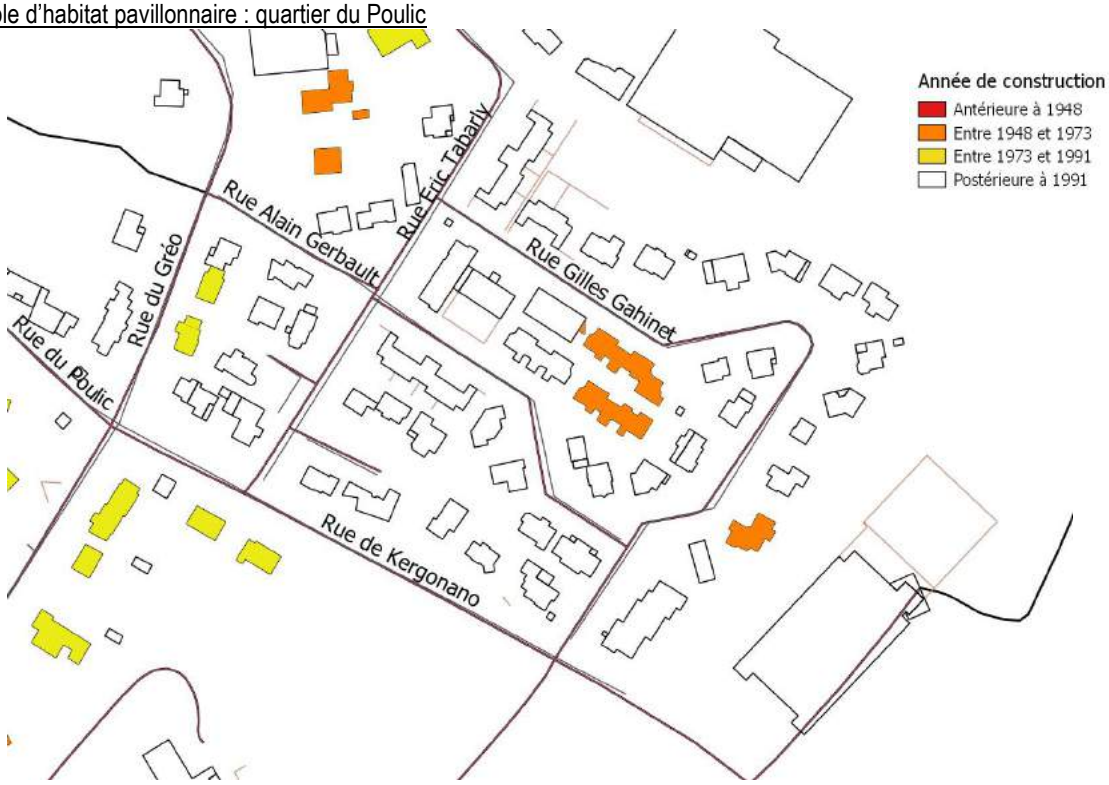
Exemple d'habitat groupé, le hameau de Tréver



Selon les années de construction des habitations dans les hameaux, et particulièrement depuis les années 1990, les hameaux s'urbanisent de plus en plus le long des routes, sous forme d'un habitat individuel pavillonnaire, se détachant de la topographie et des structures physiques du milieu. Ceux-ci ont alors un impact visuel important dans le paysage, formant des fronts bâtis qui contrastent avec les prés environnants. Ce phénomène est particulièrement observable sur la partie Sud de la commune où l'urbanisation est plus forte que dans les terres, au nord de Baden.

Les quartiers d'extension pavillonnaires

Exemple d'habitat pavillonnaire : quartier du Poulic



Construit à partir des années 1950, les quartiers d'extension pavillonnaires sont implantés le long des axes routiers principaux. La place importante donnée à l'usage de la voiture a façonné une identité à ces espaces : rues larges, nombreux stationnements, dessertes locales aménagées uniquement pour les habitations. L'habitat, majoritairement individuel, est souvent implanté au centre des parcelles. L'implantation des maisons ainsi que leur architecture dépendent de l'époque de construction.

Les deux pôles économiques

En dehors du bourg, on retrouve deux pôles économiques sur la commune de Baden : Port Blanc et la zone d'activités de Toulbroche. Ces deux secteurs ont des vocations et des identités différentes. En effet, Port Blanc présente une vocation mixte à la fois économique, touristique, et résidentielle due à sa localisation géographique. Le secteur de Toulbroche, qui présente aussi une mixité des fonctions, ne dispose pas d'identité particulière en raison de sa proximité avec le bourg et de son manque d'organisation.

- En raison de l'embarcadère vers l'île aux Moines, Port Blanc profite d'une forte affluence touristique. Cela a permis à ce hameau de s'étendre en développant des commerces à proximité directe du port et des parkings pour faciliter les déplacements et le stationnement. Grâce à ce développement économique, des habitants se sont alors implantés à Port Blanc.

La taille des parkings qui reflète la forte fréquentation du site

L'accès à l'embarcadère de Port Blanc, qui permet de rejoindre l'île aux moines

Quelques commerces à proximité de l'embarcadère

- La localisation du Parc d'activités de Toulbroche, sur la RD101, lui permet d'assurer une bonne visibilité et fréquentation des Badennois. Celle-ci s'étend actuellement avec le parc d'activités Nautiparc. Disposant de commerces (station-service, hôtel…) et services (terrains de sports), le hameau de Tourlarec se développe grâce à l'influence du Parc d'activités.

Des commerces au cœur de Toulbroche

La zone d'activités en limite ouest du quartier d'habitation

Présence d'équipements

2.2. LA TYPOLOGIE DU TISSU URBAIN

Le bâti rural traditionnel

Construites jusqu'au début du XXe siècle, les maisons rurales traditionnelles font partie du patrimoine architectural morbihannais. Au sein des espaces urbanisés en contexte rural, les façades sont proches des rues, créant des espaces publics étroits parfois sinueux. Leur organisation spatiale peut prendre différentes formes : en quadrilatère ou en alignement et elles sont majoritairement orientées vers le Sud. Une bâtisse comprend généralement une longère et des dépendances.

La longère est constituée de plusieurs pièces rectangulaires allongées, alignées en enfilade, avec une toiture à deux pentes en ardoises, parfois en chaume. Elle est généralement de type R+C. Les dépendances (étables, bergeries, fours circulaires, puits octogonaux…) peuvent être accolées en pignon de la longère ou bien isolées, elles constituent une partie importante du petit patrimoine rural.

Longère à Cardelan

Les façades exposées au nord présentent peu d'ouvertures. A partir du XVIIIe siècle, les baies s'agrandissent et les façades adoptent une composition tenant plus de l'apparat que d'une simple fonctionnalité.

L'utilisation de matériaux locaux, le moellon, le schiste et le granite, est une des caractéristiques principales de l'architecture rurale. Les toitures traditionnelles de chaume étaient constituées de paille de blé ou de seigle. Depuis la fin du XIXe siècle, les toitures de végétation ont progressivement disparu au profit de l'ardoise, marquant par ses teintes bleues foncées et noires les paysages morbihannais.

Source : Altereo

Alors que les murs et murets étaient construits en moellon, le granite, matériau noble, était utilisé majoritairement en pierre d'angle et en linteau. Il était également employé dans la construction des édifices religieux.

De nombreuses bâtisses rurales traditionnelles ont été rénovées et réhabilitées, marquant l'attachement et la sauvegarde de ce patrimoine architectural.

Les maisons de bourg

Place du Marhalle

Le bourg ancien de Baden comprend de nombreuses habitations traditionnelles construites à la fin du XIXe siècle. Celles-ci sont implantées le long des rues et sont majoritairement de type R+1+C. Leur alignement, leur volume ainsi que leur architecture homogène forgent une identité au bourg.

Les toitures à deux pans en ardoises contrastent avec les murs blancs ou beiges lorsque la pierre est apparente. Les linteaux sont en bois peint ou en granite et on retrouve beaucoup de nuances de bleu pour les volets, portes et montants de fenêtre.

Certaines maisons possèdent une petite cour donnant sur la rue ainsi qu'un jardin en fond de parcelle. Les murets faisant la séparation avec l'espace public sont relativement uniformes en hauteur et en matériaux (pierres sèches). Les clôtures et les haies sont hétérogènes en fonction de l'époque des aménagements.

Les extensions pavillonnaires

Les paysages de Baden sont marqués par la présence des pavillons individuels construits à partir des années 1950 lors de la « vague de reconstruction » d'après-guerre. Ces habitations sont présentes dans le bourg et les hameaux, à proximité du littoral aussi bien que dans les terres. Ces quartiers pavillonnaires construits en parpaings et enduits s'implantent sans relation avec le tissu urbain environnant. Sur la commune, les extensions pavillonnaires sont notamment marquées par le style néo-breton.

Le modèle de la maison néo-bretonne

Maison néo-bretonne au Tanio

Le style néo-breton est caractéristique de la région, mais il participe ainsi à une uniformisation des paysages d'une commune à l'autre.

Les éléments architecturaux du style néo-breton sont :

- Une implantation non mitoyenne au centre de la parcelle
- Des façades blanches
- Un toit noir à deux pans en ardoise à 45°
- Granite en pierre d'angle ou en encadrement
- Cheminée en pignon
- Pignon aveugle

Source : Altereo

Les extensions de lotissement

Maison de lotissement des années 2000

Le style architectural des maisons pavillonnaires a évolué depuis les années 1950. Les lotissements sont ainsi caractérisés par leurs années de construction. L'architecture, les matériaux de constructions, les clôtures et les murets sont autant d'éléments qui caractérisent l'ambiance des extensions pavillonnaires.

Ainsi, l'habitat des années 2000 est marqué par des volumes simples, rectangulaires peu allongés de type R+C avec une pente de toit à 45°. Les maisons, principalement implantées en milieu de parcelle, présentent des baies vitrées et de grandes ouvertures sur la façade

Sud. Les murs et murets sont en parpaings, les façades peintes en blanc ou crème.

Maison de lotissement des années 2010

A partir des années 2010, on voit apparaître un nouveau type de construction, s'inspirant de l'architecture bretonne dans un style moderne.

Les volumes de type R+C associent des formes classiques à des extensions cubiques à toit plat. Les matériaux utilisés sont le parpaing, mais également la pierre et le bois.

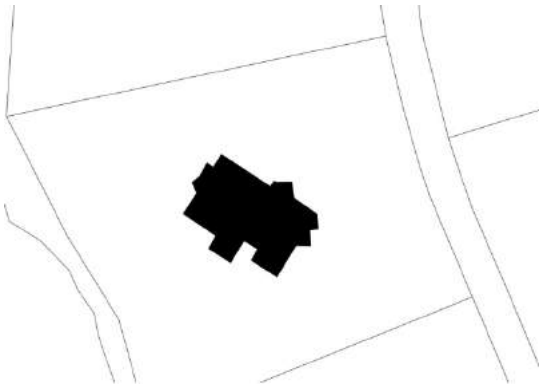
2.3. LIRE LA DENSITE A BADEN

La morphologie et la typologie diversifiée du tissu urbain de Baden ont engendré des différences de densité allant de 2 à 80 logements par hectare. Ces différentes densités sont présentées ci-dessous en fonction du type d'habitat.

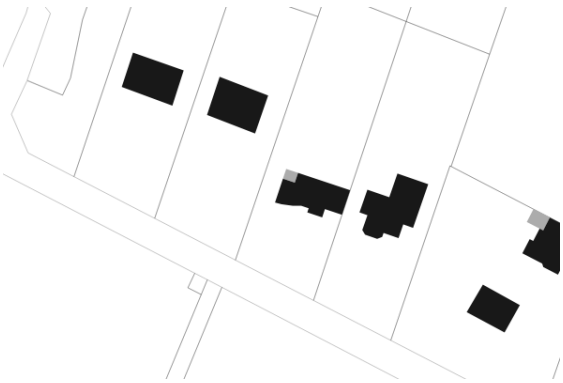
Individuel libre

Non mitoyenne / Années 1980

2 logements / hectare



Pointe du Blair



5 logements / hectare

Quartier Mané Ormand

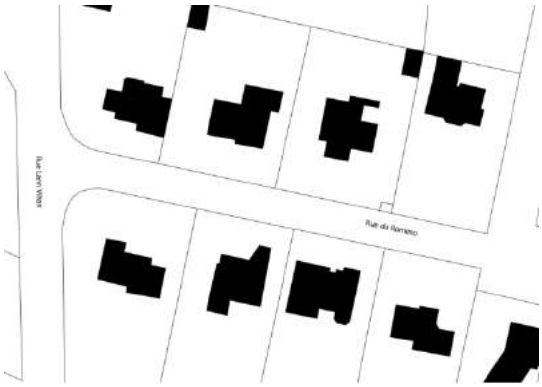
Non mitoyenne / Années 2000

7 logements / hectare

Bélano

Non mitoyenne / Années 1990

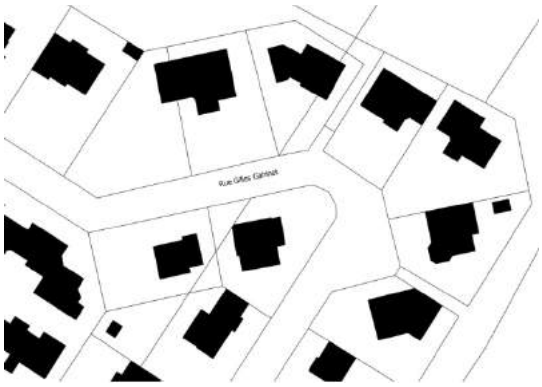
9 logements / hectare



Rue du Roméno

Individuel dense / Non mitoyenne / Années 2000

17 logements / hectare



Le Poulic

Individuel dense / Mitoyenne / Années 2010

Rue du Commandant Charcot

18 logements / hectare

Individuel dense / Mitoyenne / Années 1990

Rue de la sterne

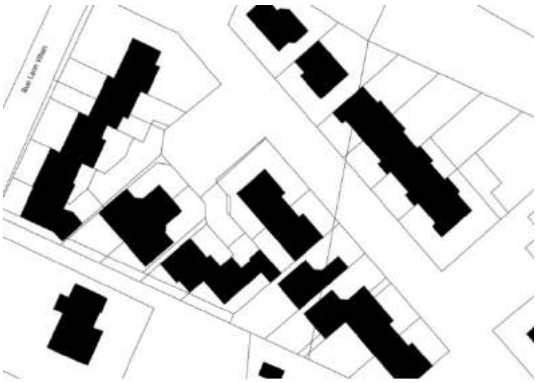
18 logements / hectare

Le Daniec

28 logements / hectare

Individuel dense / Mitoyenne / Années 2010

33 logements / hectare



Lann Vihan

Individuel dense / Mitoyenne / Années 1900

39 logements / hectare

Bourg ancien

Petit collectif

A la limite de l'habitat intermédiaire / Années 2010

53 logements / hectare

53 logements / hectare

Pont de Baden

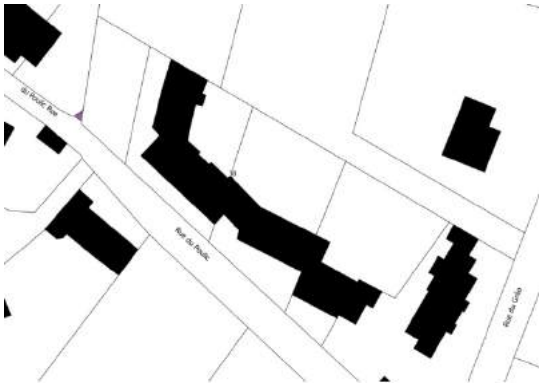
Années 2010

58 logements / hectare

Le Daniec

Années 1990

83 logements / hectare



Le Poulic

2.4. LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

La trame viaire

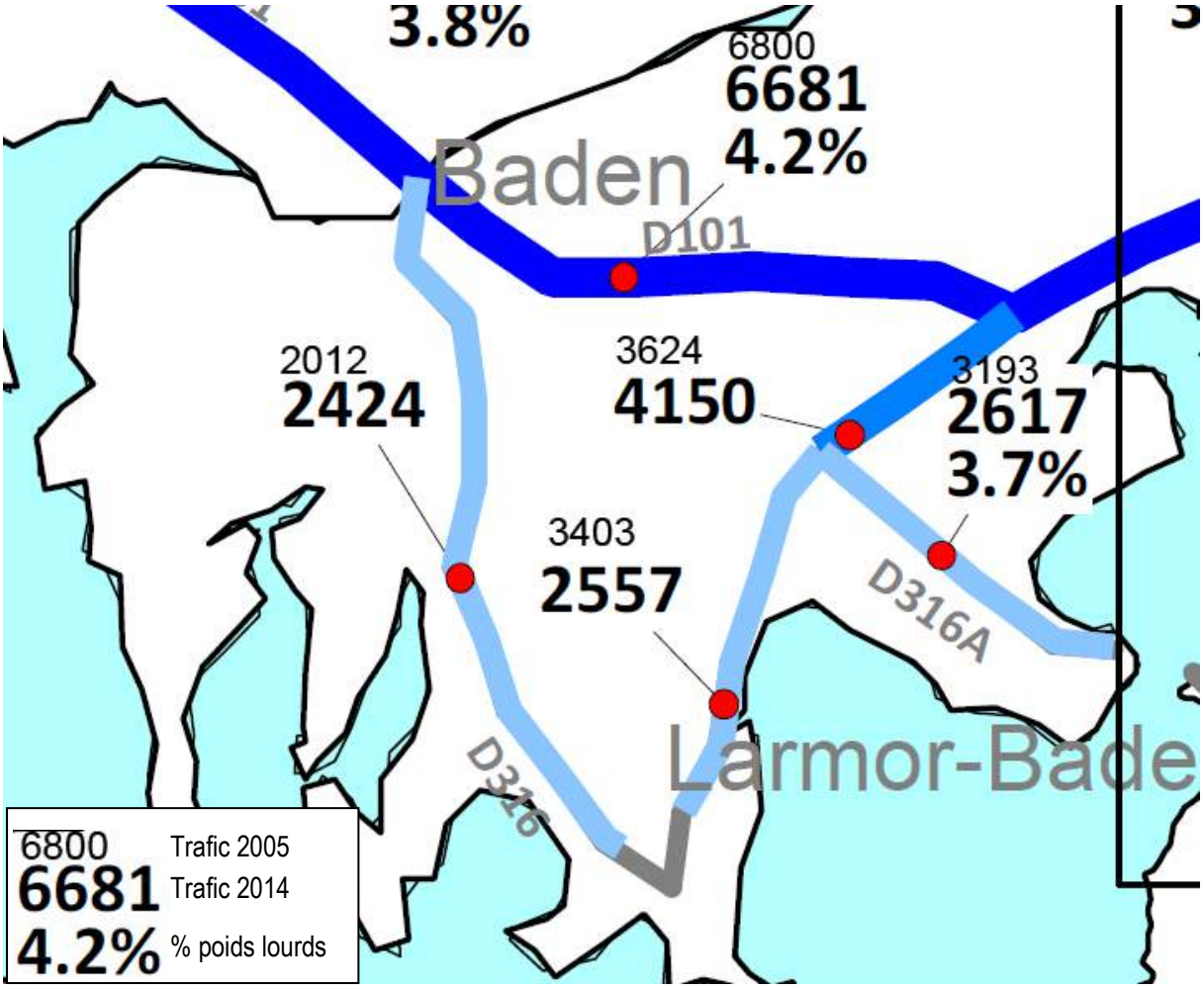
La RD101, qui relie Vannes à Auray, est le principal axe routier de la commune. Passant au nord de Baden, d'est en ouest, elle dessert le bourg de Baden et le Parc d'activités de Toulbroche. La route départementale 316 se greffe à cet axe au niveau du giratoire du moulin de Pomper. Les axes secondaires sont implantés en rayon depuis le bourg vers les pointes du Blair, de Locmiquel, de Larmor-Baden et de Port Blanc. Le nord de la commune est uniquement desservi par des routes communales.

Réseau viaire principal de Baden

La circulation et le trafic

La RD101 est l'axe le plus emprunté sur la commune de Baden puisqu'il permet aux habitants de rejoindre Auray, Arradon et Vannes, les principaux bassins d'emplois alentours.

Trafic moyen journalier (source : Direction générale des infrastructures et de l'aménagement du Morbihan)



La desserte maritime / Port Blanc

L'unique embarcadère pour l'Île aux Moines se situe à Port Blanc. La proximité de l'île avec le continent permet d'assurer une fréquence importante des liaisons maritimes, la traversée se faisant en 10 minutes. Cette facilité d'accès, favorisée par les équipements d'accueil réalisés à Port Blanc génère ainsi des flux importants de visiteurs. Lors des saisons touristiques, le nombre moyen de visiteurs à la journée varie entre 4 500 et 5 000 avec des pointes estimées entre 8 000 et 9 000 (14 juillet, 15 août).

Outre ses fonctions de transport de passagers, Port Blanc est également un port de fret puisqu'il est chargé du ravitaillement de l'Île aux Moines. Il assure également des fonctions de port de plaisance offrant 118 places en mouillage collectif et deux cales de mise à l'eau.

Le stationnement

L'offre actuelle de stationnement sur la commune de Baden est de 608 emplacements, dont 20 sont réservés aux PMR (Personnes à Mobilité Réduite). La majorité des stationnements sont localisés dans le bourg (434 emplacements dont 15 PMR) et dans le secteur de Toulbroche et Tourlarec (174 emplacements dont 5 PMR). Les stationnements publics sont situés à proximité des services et commerces mais également dans des quartiers d'habitat pavillonnaire.

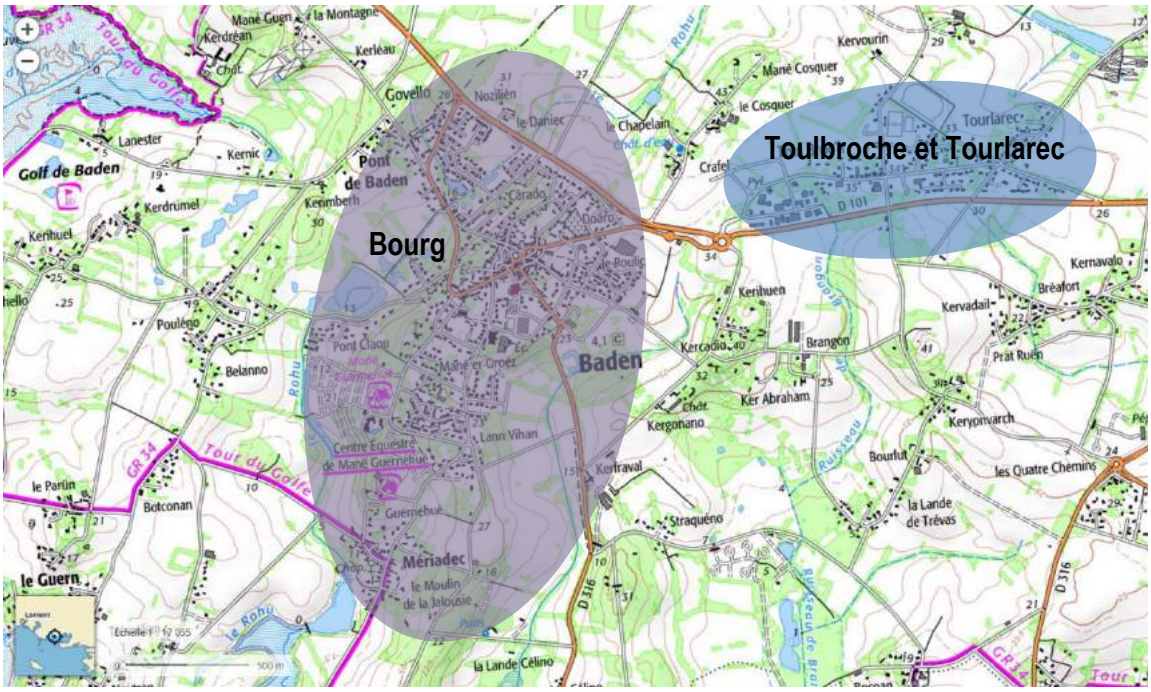
Rappel réglementaire

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR précise à l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme : *« Le rapport de présentation […] établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Inventaire stationnement

L'inventaire prend en compte les rues et places qui offrent un stationnement ouvert au public. Ces places de stationnement peuvent aussi bien être sur la chaussée (le long des voies de circulation), sur une place ou dans un parking payant y compris privatisé. Les stationnements privés sont écartés de cet inventaire (parkings d'entreprise, de résidence, d'hôpital, de supermarché, …).

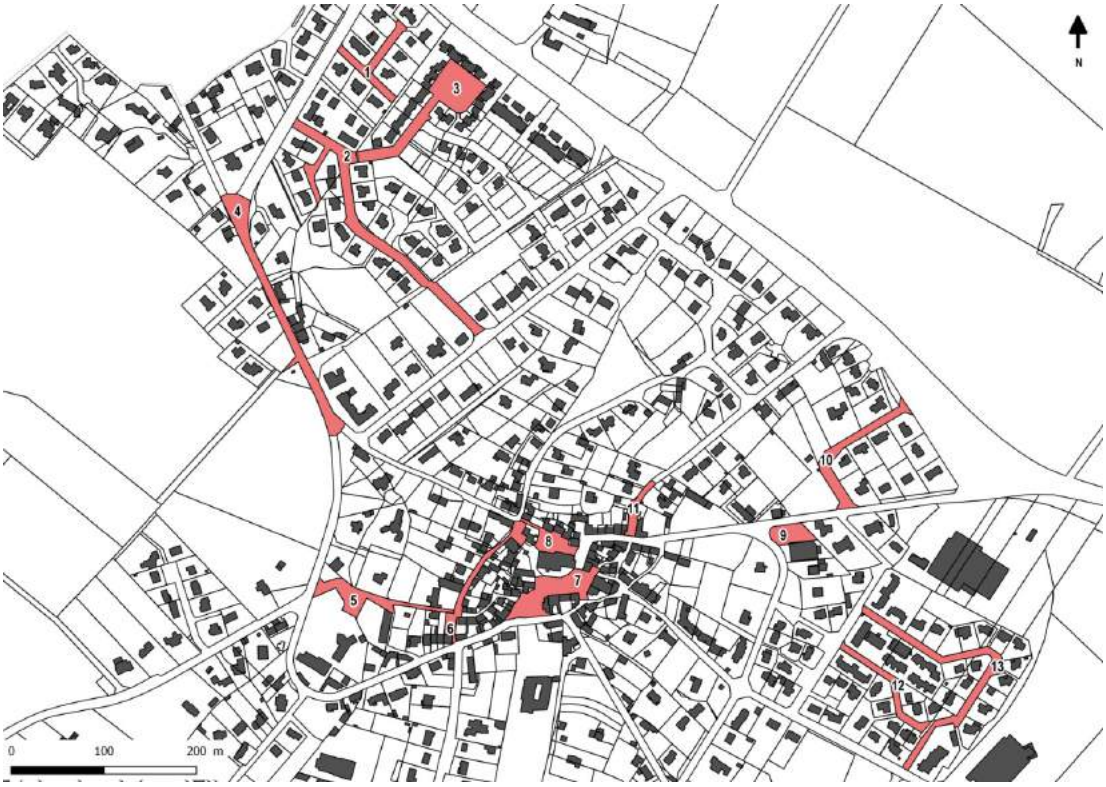
Deux secteurs se distinguent dans l'inventaire des stationnements, ils sont localisés sur la carte ci-dessous.



Quartiers	Capacité de stationnement de véhicules motorisés	Dont PMR	Capacité de stationnement de véhicules hybrides et électriques	Capacité de stationnement de vélos
Centre-bourg	434	15	2	25
Toulbroche et Tourlarec	174	5	0	0
Total	608	20	2	25

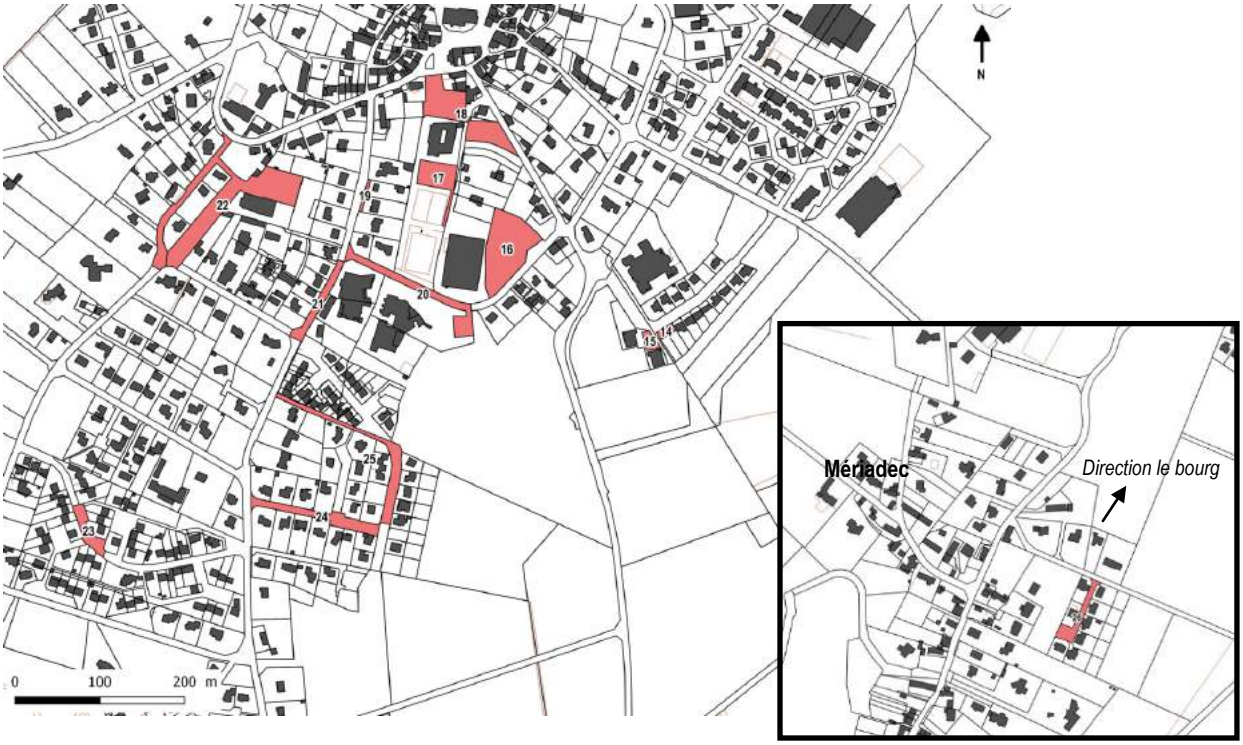
Les stationnements sont localisés sur les trois cartes ci-dessous, leur capacité est détaillée, secteur par secteur.

Localisation des zones de stationnements sur le nord du bourg



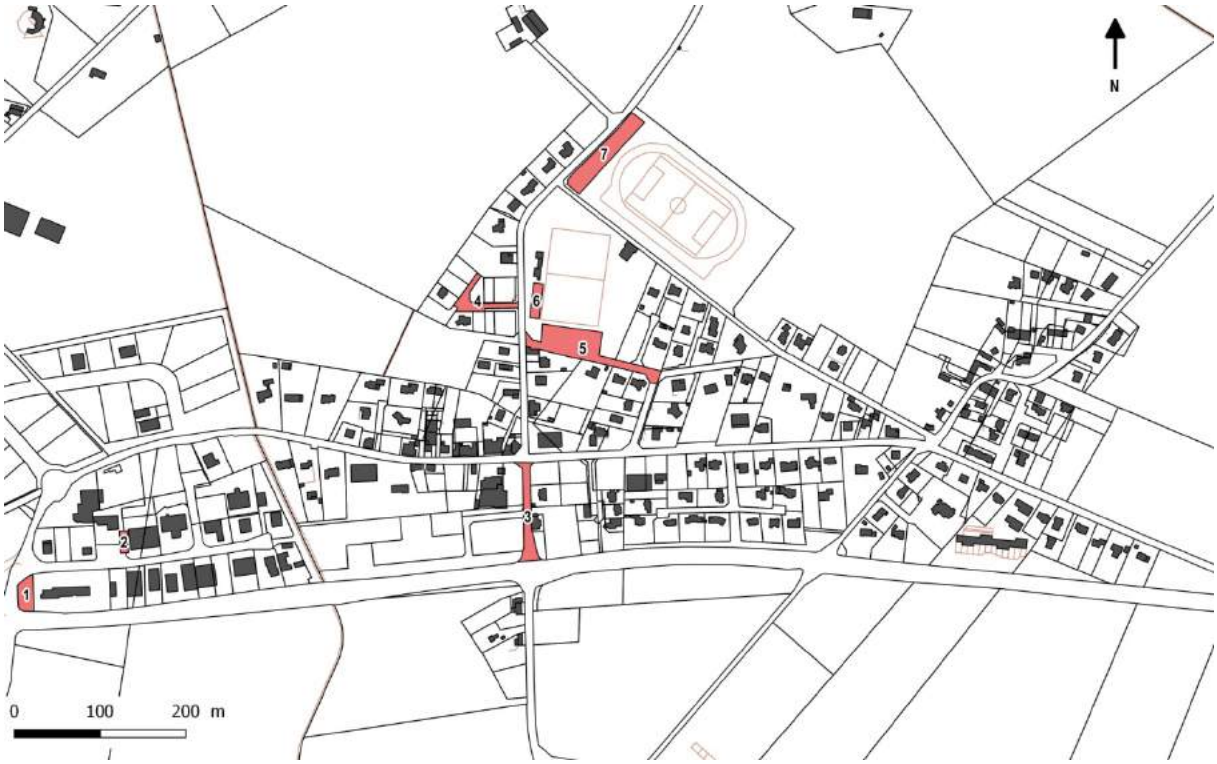
Secteur n°	Détails des stationnements	Capacité de stationnement de véhicules motorisés	Dont PMR	Capacité de stationnement de véhicules hybrides et électriques	Capacité de stationnement de vélos
1	Lotissement le Haut Daniec	5	0	0	0
2	Rue du Rohu	3	0	0	0
3	Allée des Chênes	12	1	0	0
4	Rue An Alré	7	0	0	0
5	Rue du Parc er Puns	14	1	0	0
6	Rue du Poulfanc	9	0	0	0
7	Place du Marhallé	22	0	0	0
8	Place de l'Eglise	18	1	0	0
9	Parking de la salle du Gréo	25	1	0	25
10	Rue du Douaro	16	1	0	0
11	Rue des Anciens Combattants	4	0	0	0
12	Rue Alain Gerbault	10	0	0	0
13	Rue Gilles Gahinet	16	1	0	0
	Total	**161**	**6**	**0**	**25**

Localisation des zones de stationnements sur le sud du bourg



Secteur n°	Détails des stationnements	Capacité de stationnement de véhicules motorisés	Dont PMR	Capacité de stationnement de véhicules hybrides et électriques	Capacité de stationnement de vélos
14	Rue du Commandant Charcot	6	0	0	0
15	Rue du Commandant Charcot	12	1	0	0
16	Rue Dieudonné Costes	36	0	0	0
17	Chemin du Vrancial (parking de la Médiathèque)	26	1	2	20
18	Place Weiheim (parking de la Poste et parking de la Mairie)	48	2	0	13
19	Rue Lann Vihan	6	1	0	0
20	Rue Dieudonné Costes	40	3	0	10
21	Rue Lann Vihan	30	0	0	6
22	Rue Mané er Groez	37	1	0	0
23	Rue de la Sterne	13	0	0	0
24	Rue du Roméo	4	0	0	0
25	Rue Prat Bras	11	0	0	0
26	Le Clos du Houëren	4	0	0	0
	Total	**273**	**9**	**2**	**49**

Localisation des zones de stationnements sur le secteur Toulbroche et Tourlarec

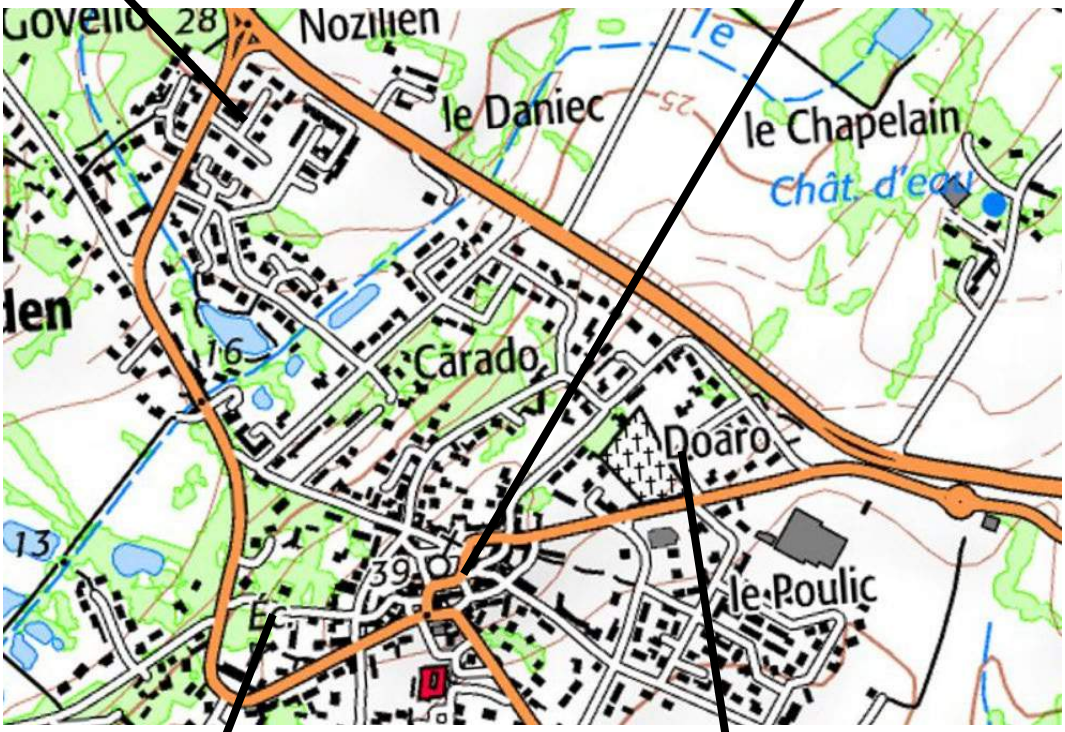


Secteur n°	Détails des stationnements	Capacité de stationnement de véhicules motorisés	Dont PMR	Capacité de stationnement de véhicules hybrides et électriques	Capacité de stationnement de vélos
1	Aire de covoiturage	15	0	0	0
2	Rue des Artisans	20	2	0	0
3	Rue Izenah	5	0	0	0
5	Rue de la Lande	25	1	0	0
6	Rue Izenah	35	0	0	0
7	Parking terrain de football	71	2	0	0
Total		**171**	**5**	**0**	**0**

On trouve différentes typologies de stationnement sur la commune.

Stationnement en bataille dans un quartier pavillonnaire

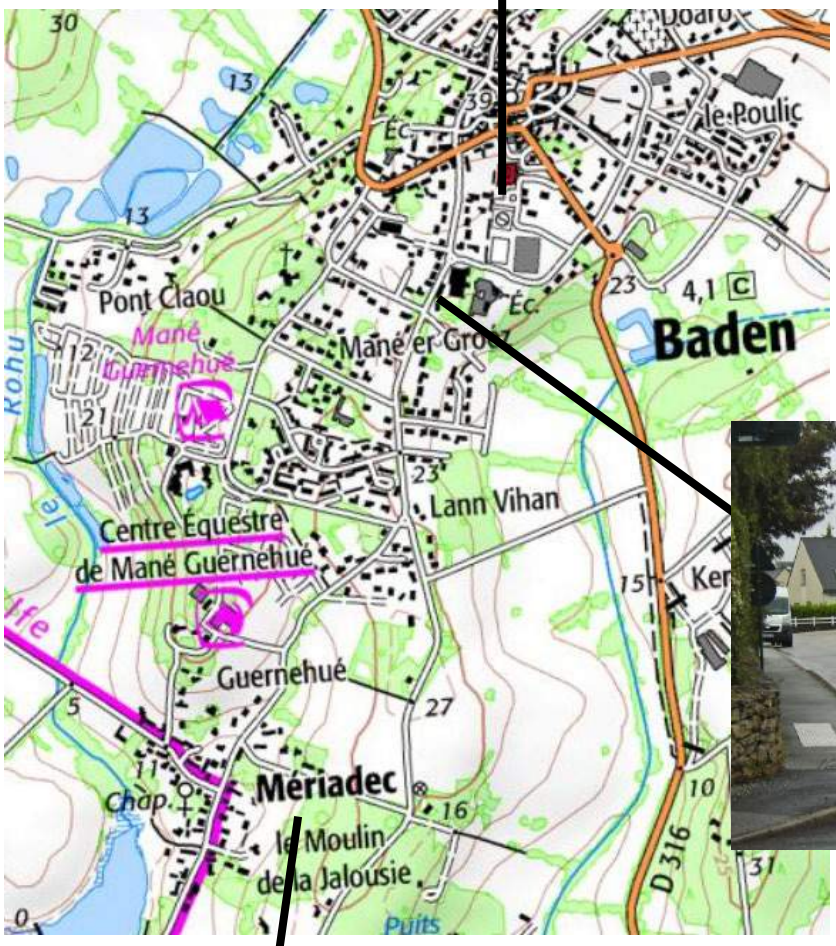
Stationnement en bataille et en créneau sur la place du Marhallé



Stationnement en créneau devant l'école

Stationnement en créneau devant le cimetière

Stationnement pour véhicules électriques


Pont Claou
Mané Guernehué
Mané er Groez
Baden
le Poulic
Lann Vihan
Centre Équestre de Mané Guernehué
Guernehué
Mériadec
le Moulin de la Jalousie
Puits
D 316

Stationnement en créneau le long de la voie

Stationnement dans un quartier pavillonnaire

Parkings du stade de football

Aire de covoiturage (stationnement en épi)

Parking dans le Parc d'activités de Toulbroche

La sécurité routière

Selon les données de 2012 de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan (DDTM), les routes de Baden sont peu accidentogènes. Malgré tout, certains secteurs peuvent présenter un danger surtout pendant la période estivale :

- le croisement des rue de Kergonano et de la RD 316 pour aller vers Larmor-Baden
- le croisement des rues de Mané Ormand et D316A vers Port-Blanc
- le croisement entre Toulbroche et la RD 101.

Les transports en commun

Circuits de transports en commun et de randonnée

Baden est desservi par les réseaux de transports en commun de Kicéo (Compagnie des transports du pays de Vannes) et TIM (Transports Interurbains du Morbihan).

Réseau Kicéo :

- Transport scolaire *Lamor-Baden – Vannes* ; dessert le bourg et Port Blanc ; environ une dizaine d'allers-retours par jour
- Ligne 21 *Plougoumelen - Vannes* ; dessert le bourg de Baden ; 5 allers-retours par jour
- Ligne 23 *Lamor-Baden - Vannes* ; dessert Port Blanc ; 6 allers-retours par jour

Réseau Tim :

- Ligne 6 *Baden – Auray* ; dessert le bourg de Baden ; 3 allers-retours par jour

La commune de Baden est également desservie par le réseau Créabus permettant de réserver un trajet ponctuel, en complément des lignes régulières du réseau Kicéo.

Une aire de covoiturage a par ailleurs été aménagée à Toulbroche, et sa capacité est suffisante.

Les liaisons douces

Rue Clair Couriault

La commune de Baden dispose de quelques liaisons douces principalement assurées par des rues piétonnes et sentiers dans le bourg. Il n'y a pas de piste cyclable sur l'ensemble de la commune.

La qualité des cheminements piétons est variable dans le bourg et ce en fonction des années d'aménagement des espaces.

Le secteur entre la mairie et l'Eglise est accessible par tous les usagers. Les venelles proposent également des espaces fonctionnels pour les déplacements doux.

En revanche, de nombreuses rues menant au centre du bourg sont peu praticables (trottoirs étroits).

Des circuits de randonnées existent le long du golfe et à l'intérieur de la Commune (Kergonano, Kérihuel, Route du Guern, etc…). Ils sont liés à l'ensemble de chemins du *Tour du golfe du Morbihan*, parcours de 180km, empruntant majoritairement le GR34.

Les entrées de bourg

On distingue deux types d'entrées de bourg à Baden : les entrées principales, depuis la RD 101 et les entrées secondaires depuis les routes communales. Celles-ci se différencient selon les types de voiries et les aménagements alentours. Elles ont toutefois en commun le clocher de l'église comme point d'appel sur les hauteurs du bourg.

- Entrées principales :

Depuis l'est de la commune, l'entrée dans le bourg de Baden se fait progressivement avec dans un premier temps les Parcs d'activités, puis le supermarché. Le gabarit de la route se réduit et des maisons pavillonnaires plus ou moins visibles sont présentes de part et d'autre de la route. Les deux giratoires successifs permettent d'organiser la circulation et la liaison vers le bourg.

Depuis l'ouest de la commune la transition est plus nette. La présence de haies bocagères et de bois occulte dans un premier temps le bourg, avant de dégager la vue sur le clocher et quelques habitations. Les maisons sont mieux intégrées, les jardins étant encadrés par des haies. Cependant l'accès au bourg, au niveau de l'intersection avec la rue An Alré, est moins marqué dans la hiérarchisation des routes.

- Entrées secondaires :

Depuis le sud du bourg, les entrées sont similaires. Dans un premier temps la circulation s'effectue sur une route communale au milieu d'habitations pavillonnaires. Puis la vue se dégage vers les hauteurs du bourg. Les aménagements urbains ainsi que les gabarits de route sont relativement uniformes. Ce sont les différents types de maisons qui créent alors l'homogénéité ou non de l'entrée de bourg : hauteur des murets et clôtures, volume du bâti, implantation dans la parcelle, végétation…

La route du Guern, qui permet l'accès au bourg depuis le sud-ouest, se différencie des autres entrées de bourg. Située en contrebas, elle est encadrée par de vieilles haies bocagères et des talus. La route est étroite et les aménagements urbains sont anciens.

Source : Altereo

3. DIAGNOSTIC LOI LITTORAL INTEGRANT LA LOI ELAN

La Loi ELAN portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a été publiée au Journal Officiel le 24 novembre 2018.

Dès lors et compte tenu de l'absence de mesures transitoires sur les documents d'urbanisme en cours de révision, la commune de Baden a fait le choix d'intégrer à la révision du PLU les dispositions issues de la loi ELAN portant notamment sur l'évolution règlementaire des typologies d'entités bâties.

3.1. LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT SUR LA COMMUNE : DEFINITION DES AGGLOMERATIONS, VILLAGES ET SECTEURS DEJA URBANISES AU SENS DE LA LOI LITTORAL

- ***Critères d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés dans le futur SCOT dont l'arrêt est prévu le 25 avril 2019 :***

L'article L.121-3 du code de l'Urbanisme précise que :

« Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. ***Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés*** *prévus à l'article L. 121-8,* ***et en définit la localisation****. »*

Le SCoT Golfe du Morbihan Vannes Agglomération en cours de révision a réalisé ce travail d'identification des agglomérations et villages en s'appuyant sur le « référentiel Loi littoral » et des jurisprudences récentes qui permettent de définir les notions d'agglomération et de village.

Le « Référentiel Loi littoral » a été rédigé par la DREAL Bretagne, afin de mettre à disposition de l'ensemble des acteurs et du public, une lecture partagée et actualisée de la loi « littoral ». Ce référentiel qui s'appuie en partie sur la circulaire d'application de la Loi Littoral du 14 mars 2006, a intégré les récentes jurisprudences afin de proposer des définitions actualisées.

Le Conseil d'Etat a précisé la définition des notions d'agglomérations et de villages dans le cadre d'un considérant de principe issu de l'arrêt « Porto-Vecchio » du 9 novembre 2015 (n°372531).

« Considérant qu'en vertu des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, dans les communes littorales, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; qu'il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ; ".

Ainsi le SCoT en cours de révision définis les critères suivants pour l'identification des agglomérations et des villages :

Les agglomérations et villages sont des **zones urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions**. Leur identification fait l'objet d'un tableau ci-après. La délimitation de ces secteurs ne tient pas compte des limites administratives.

Le caractère significatif des constructions, tant en nombre qu'en densité, est à regarder en fonction de son contexte local et territorial.

Les agglomérations se distinguent des villages en étant généralement les bourgs historiques des communes. Elles comportent une plus grande densité d'équipements, de services et de commerces. Les secteurs de grande taille ayant une diversité d'usages avec notamment des constructions industrielles, artisanales et commerciales font également l'objet d'une identification en agglomération.

L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglos et villages identifiés par le SCOT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale des 100 m, des EPR et des rives des plans d'eau, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres :

- ➢ *la densité de l'urbanisation,*
- ➢ *sa continuité,*
- ➢ *sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets,*
- ➢ *ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*

L'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le futur SCoT détaille les critères permettant d'identifier ces secteurs :

- Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la présence :
  - D'environ 25 bâtiments organisés en continuité ;
  - D'une épaisseur du tissu urbanisé permettant notamment de le distinguer d'une urbanisation linéaire ;
  - D'un réseau de voirie adaptée à la bonne desserte des bâtiments ;
  - De réseaux d'eau potable et d'électricité ;
  - D'une densité suffisante de l'urbanisation.
- Deux critères peuvent venir conforter l'identification de tels secteurs :
  - La présence d'un noyau historique ;
  - La présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif.

- ***Méthodologie d'identification des agglomérations, villages :***

Une première partie de l'analyse réalisée pour identifier les différents secteurs a été effectuée par un traitement SIG, sur la base notamment :

- des constructions inscrites sur la BD Topo ;
- d'une photographie aérienne de 2018 ;
- de deux niveaux de continuité entre les bâtiments (moins de 50 mètres et moins de 30 mètres) ;
- d'une densité automatisée du nombre de constructions sur la superficie de la zone « tampon » ;
- de l'occupation des sols 2016 inscrite dans la BDMOS du département.

En premier lieu l'ensemble des secteurs de 6 constructions et plus, séparés de moins de 50 mètres a été retenu comme « socle » de base pour l'analyse. Ainsi, sur la commune de Baden 22 secteurs sont ressortis de l'analyse.

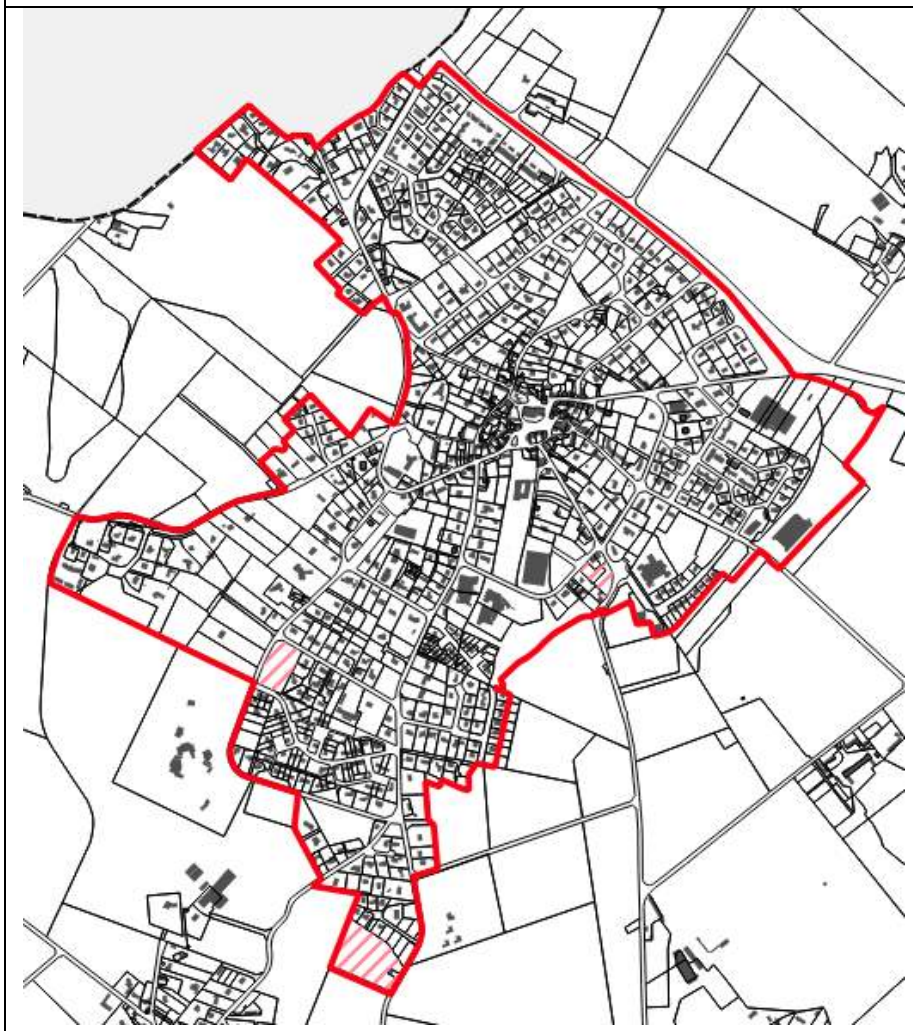
En second lieu, le nombre de 50 constructions a été retenu pour justifier du critère « nombre significatif ». Ce seuil a notamment été retenu car, pour le juge administratif, un village au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme est un ensemble de plus de cinquante à soixante constructions densément regroupées autour d'un réseau de voies publiques (voir notamment CAA de Nantes, 28 février 2014, *Commune de Crozon*, n°12NT01411).

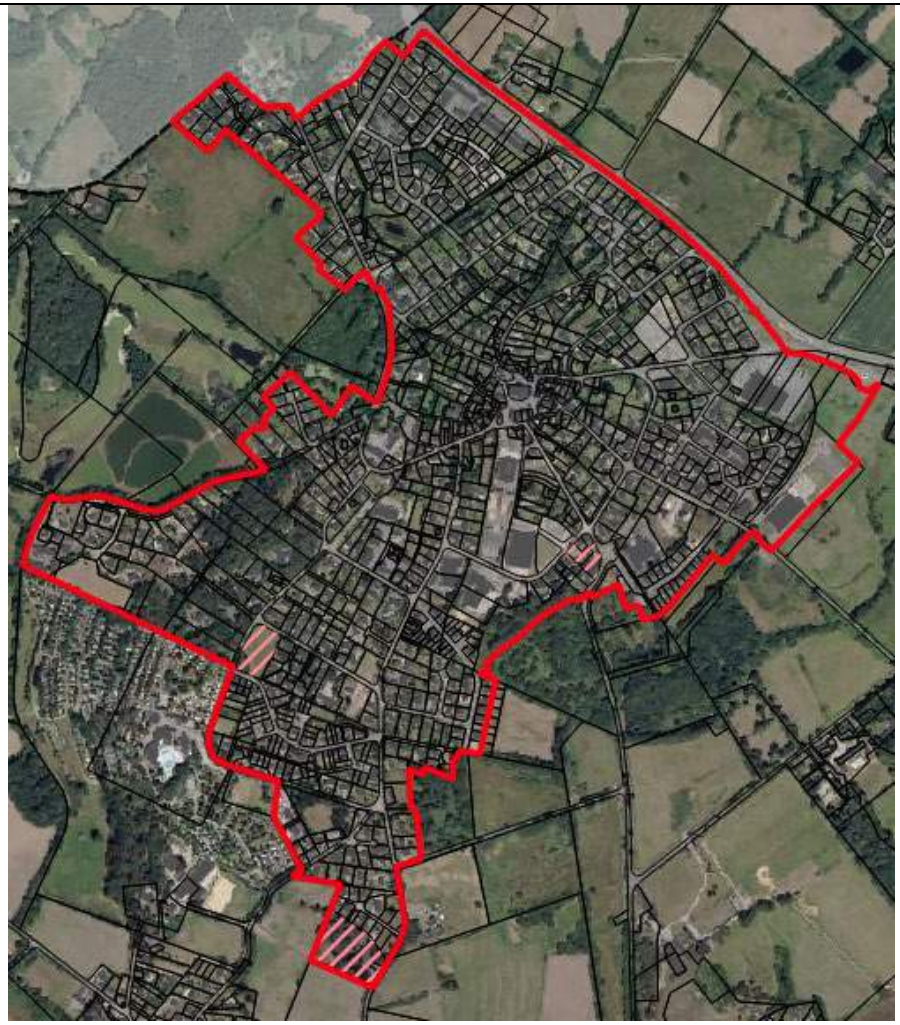
Toujours de manière automatisée, 9 secteurs ont été identifiés comme ayant 50 constructions ou plus sur Baden. Il est à noter que cette base a par la suite fait l'objet d'une vérification du critère nombre pour chacun des secteurs retenus et d'une vérification du critère « densité significative ». Ces 9 secteurs sont donc considérés comme des villages ou agglomérations. A noter également que le secteur de La Croix se trouve en continuité du village de Trévras située sur la commune de Larmor-Baden. Les cartographies présentées ci-après ne sont qu'illustratives des 10 secteurs retenus en tant qu'agglomération ou village.

Agglomérations	Villages
Bourg	Port-Blanc
Toulbroche	Bois Bourgerel
	Kervernir
	Le Guern
	Locmiquel
	Kervadail (intégrant les lieux-dits de Kervadail, Bréafort, Mané Kerplouz et Kernavalo)
	Mériadec
	La Croix // Trévras

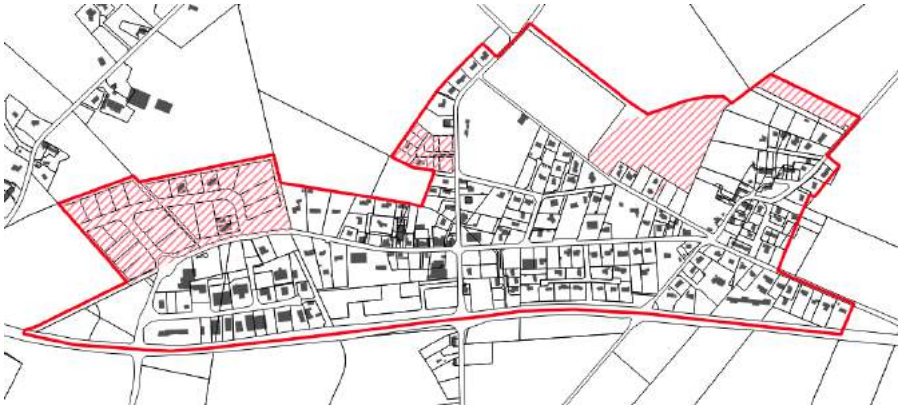
Agglomérations retenues par le SCoT en cours de révision :

Bourg



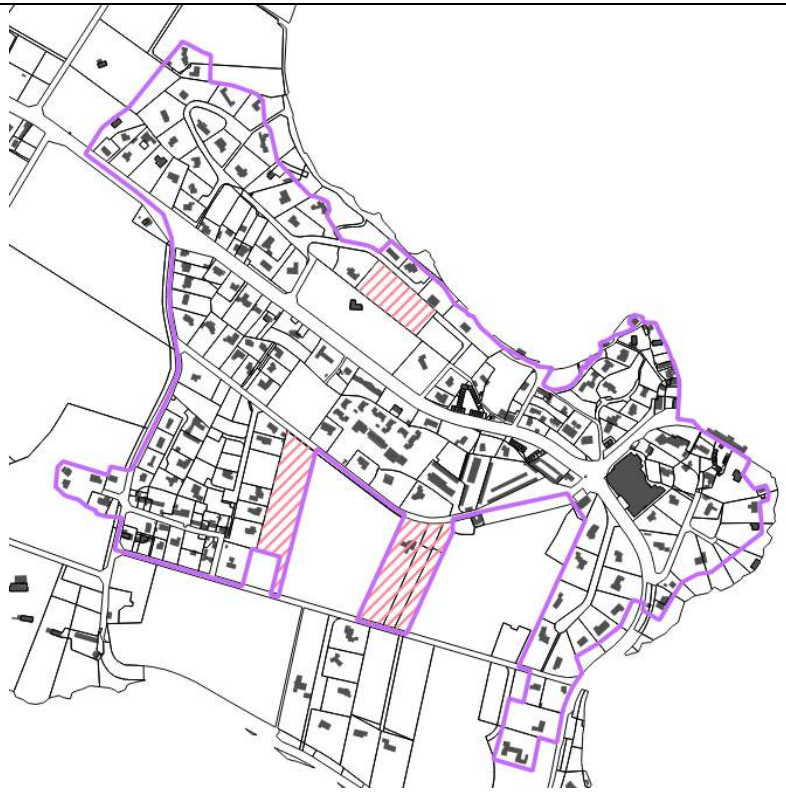


Toulbroche

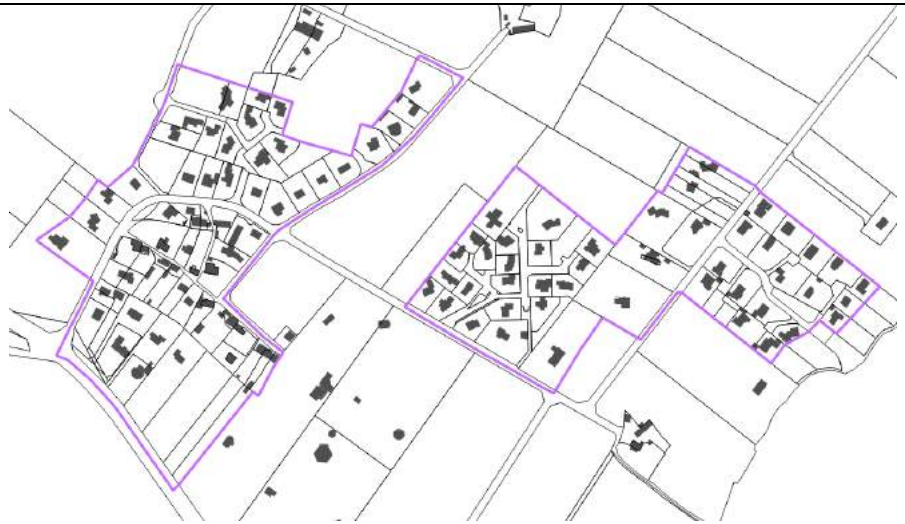


Villages retenus par le SCoT en cours de révision :

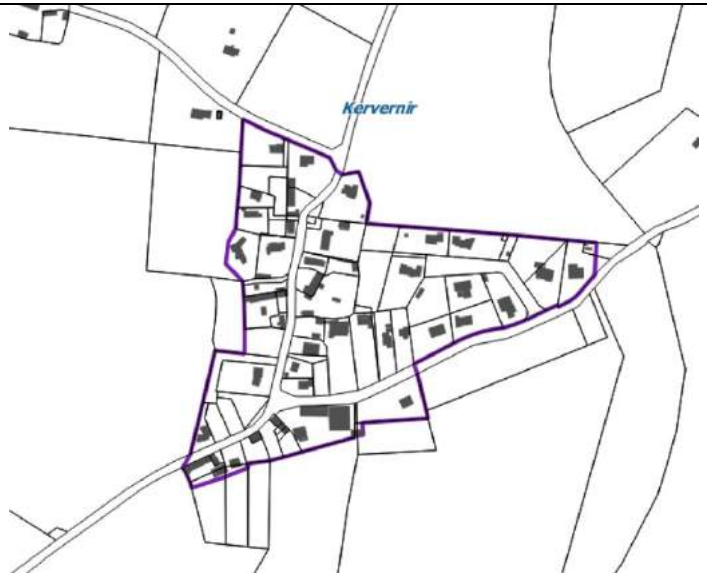
Port Blanc



Bois Bourgerel

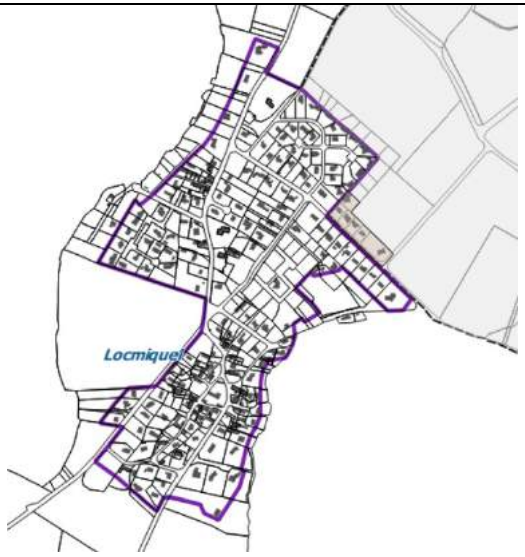


Kervernir

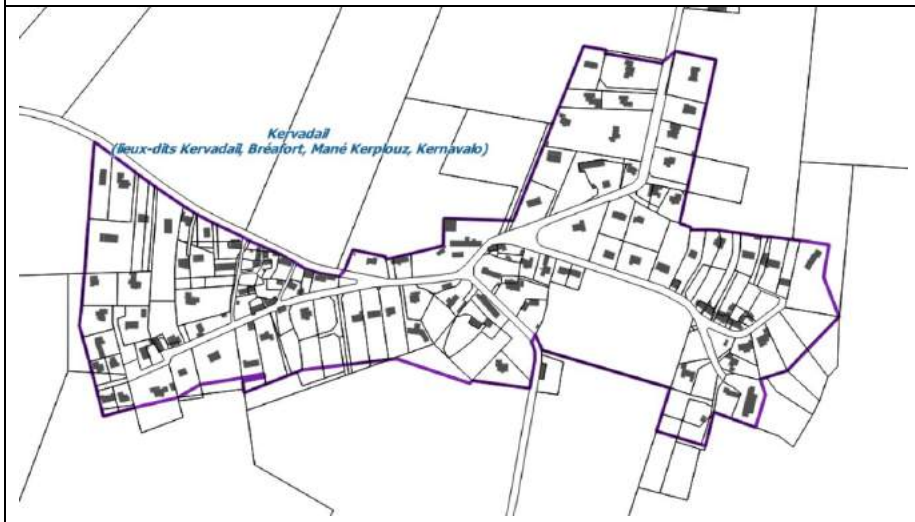


Le Guern

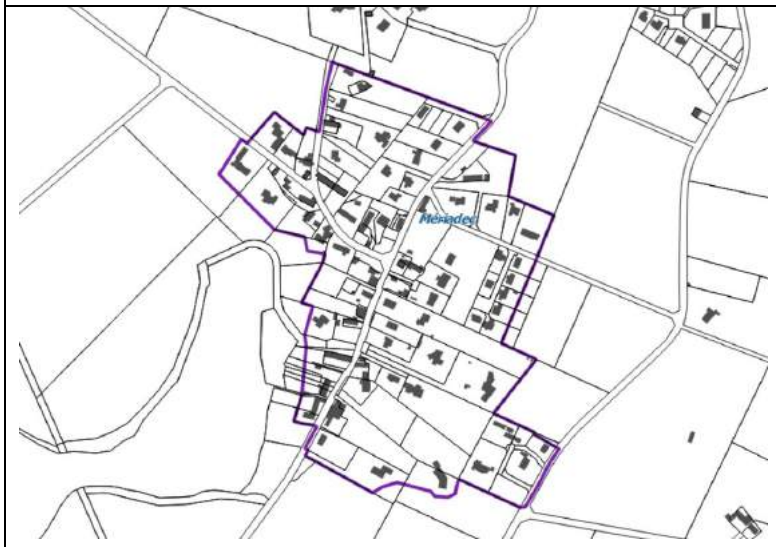
Locmiquel



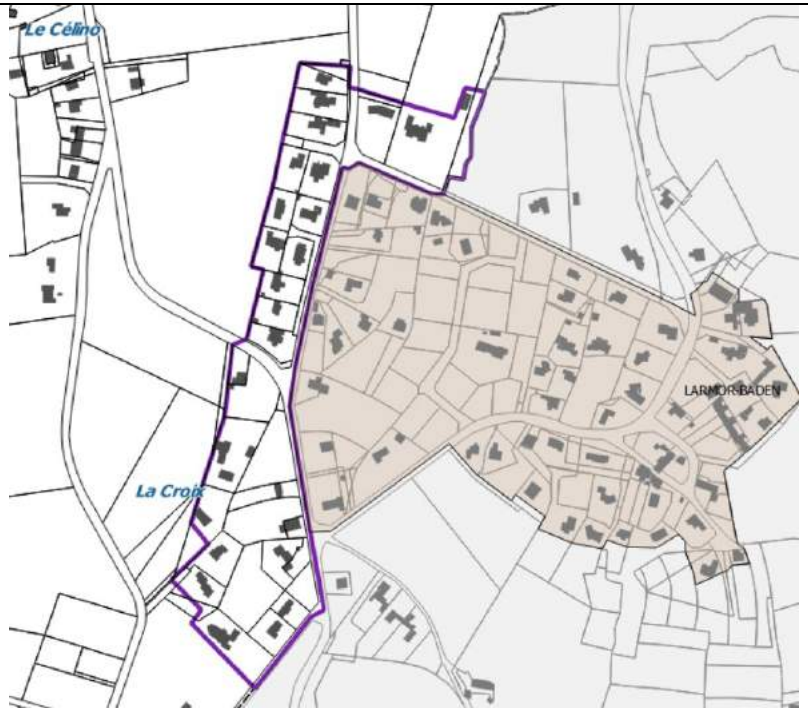
Kervadail (intégrant les lieux-dits de Kervadail, Bréafort, Mané Kerplouz et Kernavalo)



Mériadec



La Croix // Trévras



Parmi ces 10 villages et agglomérations identifiés, 8 faisaient l'objet d'une identification dans le SCoT de Vannes Agglomération approuvé en décembre 2016. Le nombre supérieur de villages identifiés réside surtout dans le fait que la présence d'équipements n'est pas nécessaire selon les critères retenus dans le DOO SCoT en cours de révision alors qu'il s'agissait d'un critère complémentaire dans le précédent SCoT.

- ***Méthodologie d'identification des secteurs déjà urbanisés (SDU) :***

Après l'analyse des agglomérations et villages, la base de travail a été utilisée pour identifier les secteurs déjà urbanisés. Les secteurs situés entièrement dans les espaces proches du rivage ont été retirés de l'analyse. L'ensemble des secteurs de plus de 20 constructions a été analysé pour identifier la présence des critères listés précédemment. Les secteurs ont été confrontés avec le dernier cadastre et les chantiers en cours afin d'identifier les dernières constructions.

Le **critère de continuité** a été justifiée par la présence d'une vingtaine de constructions à moins de 30m les unes des autres et de 30 à moins de 50m les unes des autres. Le **critère d'épaisseur** a été regardé en excluant tous les secteurs d'urbanisation linéaire (même ceux qui respectaient tous les autres critères). **Les critères densité** ont été regardés à la fois en emprise au sol et en nombre de constructions par hectare. Les **critères des réseaux** et de la voirie ont été vérifiés sur l'ensemble des secteurs. Pour les secteurs dont les critères exposés ci-dessus ne sont pas clairement affirmés, la présence d'un noyau historique, d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif a permis de maintenir ou d'exclure un secteur.

Ainsi, sur Baden, 7 secteurs correspondent aux caractéristiques et se situent en dehors des espaces proches du rivage. Ils sont identifiés sur le tableau ci-après. Ce tableau reprend pour chaque secteur les critères qui ont permis la classification en SDU.

Nom du secteur	Nombre de bâtiments	Nombre de bâtiments de plus de 20m²	Présence d'un tissu urbain épais	Présence de réseau de voirie adapté et d'eau potable et électricité	Densité de l'urbanisation (nombre de construction par hectare)
Le Bélano	57	50	✓	✓	12.81
Kerbouleven	47	39	✓	✓	17.12
Keryonvarch	25	18	✓	✓	17.86
La Lande Trévras	23	17	✓	✓	18.17
Mané Kercadio	36	26	✓	✓	15.95
Mané Ormand	86	74	✓	✓	11.78
Tréver	40	27	✓	✓	19.29

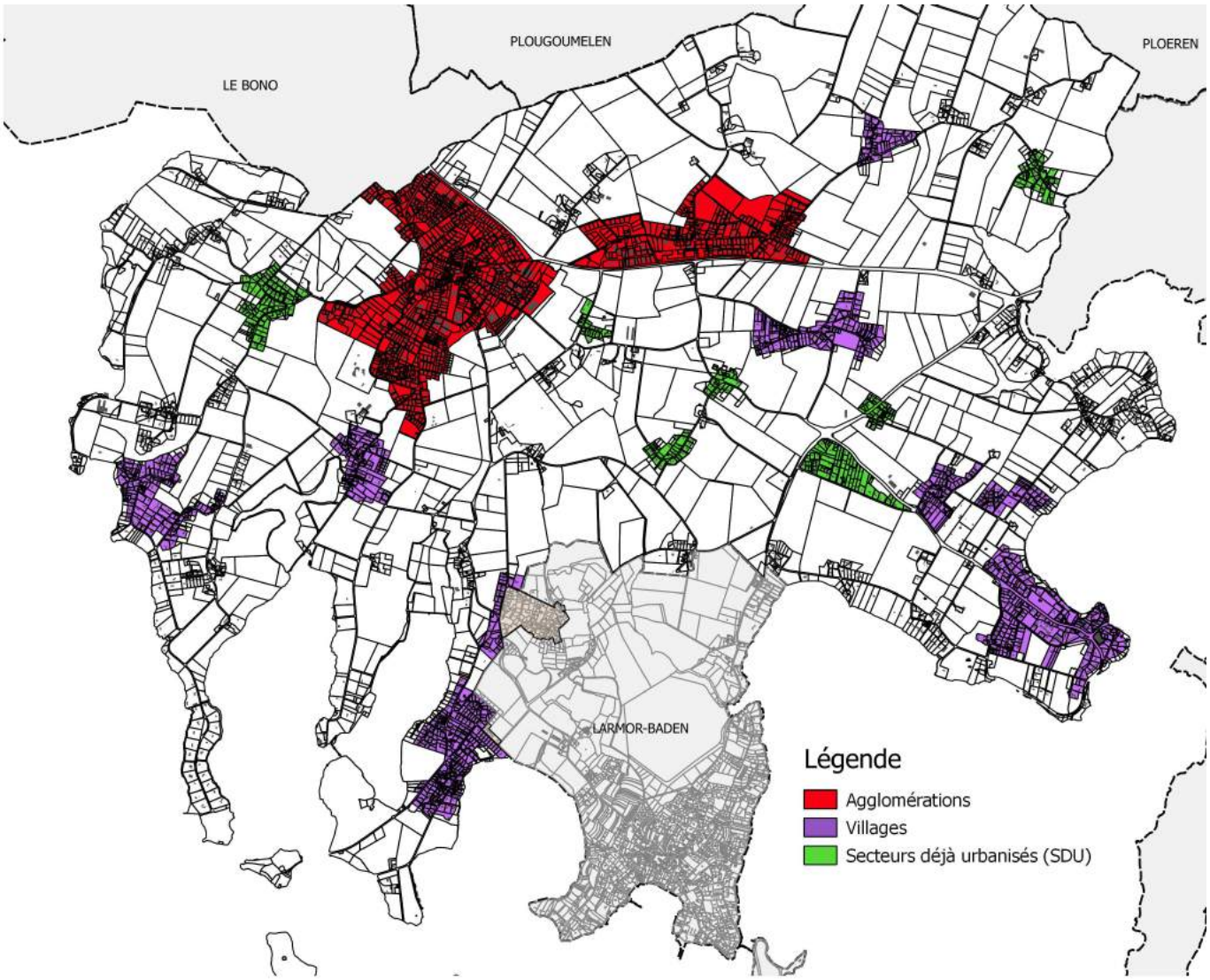
Ainsi à partir de ces différents critères, le SCoT en révision a étudié l'ensemble des entités urbaines présentes sur le territoire de Baden.

Les secteurs suivants n'ont pas été retenu par le projet de SCoT puisque ne justifiant pas de critères suffisants :

- Bocoan,
- Briel,
- Brangon,
- Trémélian,
- Le Straqueno,

- Saint-Julien,
- Kergonano,
- Botconan
- Le Célino
- Crafel,
- Penmern (situé en espace proche du rivage)

Répartition des différentes entités urbaines (définies selon les dispositions de la loi Littoral, de la loi ELAN et du projet de SCoT GMVA)

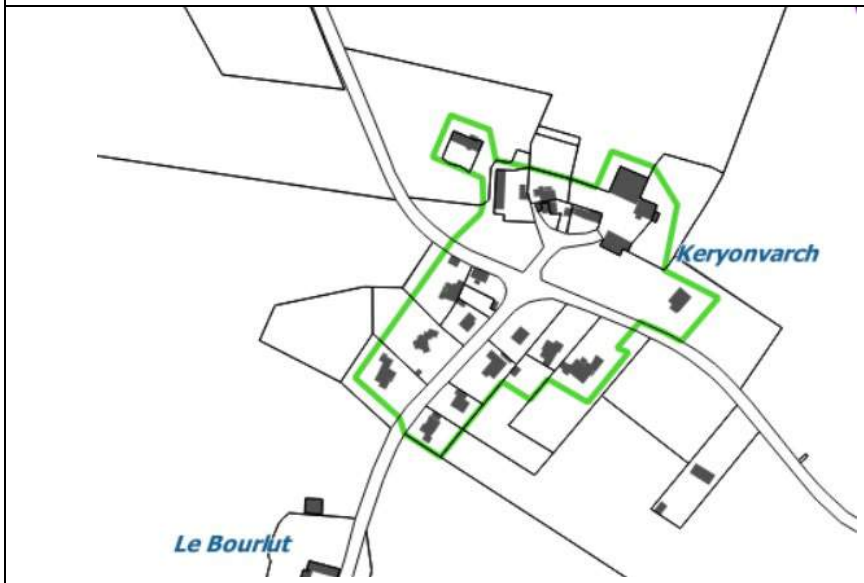


Secteurs déjà urbanisés (SDU) retenus par le SCoT en cours de révision :

Le Belano

Kerbouleven

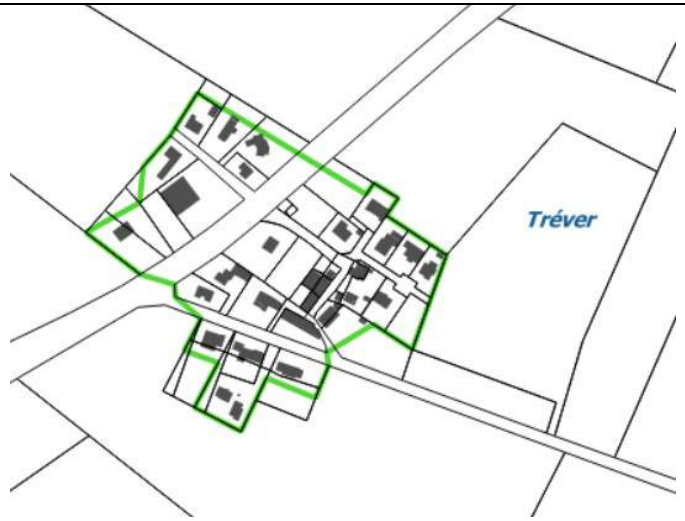
Keryonvarch



La Lande Trévras

Mané Kercadio

Mané Ormand

Tréver	
	

3.2. LA DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE, DE LA BANDE DES 100 METRES, DES ESPACES REMARQUABLES ET DES COUPURES D'URBANISATION (EN APPLICATION DE LA LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986)

Identification et protection des espaces remarquables

L'article L121-23 précise que *« les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.»*

L'article R. 121-4 du Code de l'Urbanisme précise que : *« En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :*
1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

3° Les îlots inhabités ;

4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;

5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;

6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/ CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;
8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.»

Pour définir les espaces remarquables du territoire de Baden, un report de l'emprise des zonages écologiques existants a été réalisé (ZNIEFF 1 et 2, Natura 2000…). D'autres espaces, par leur qualité écologique, et par leur lien étroit avec les zonages écologiques, nécessitaient la classification en espaces naturels remarquables. Les parties urbanisées de ces secteurs ont été retirées des espaces remarquables, lorsque cette urbanisation suffisait à retirer le caractère remarquable de ces espaces.

Sont seuls autorisés, dans les espaces remarquables, les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les

cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

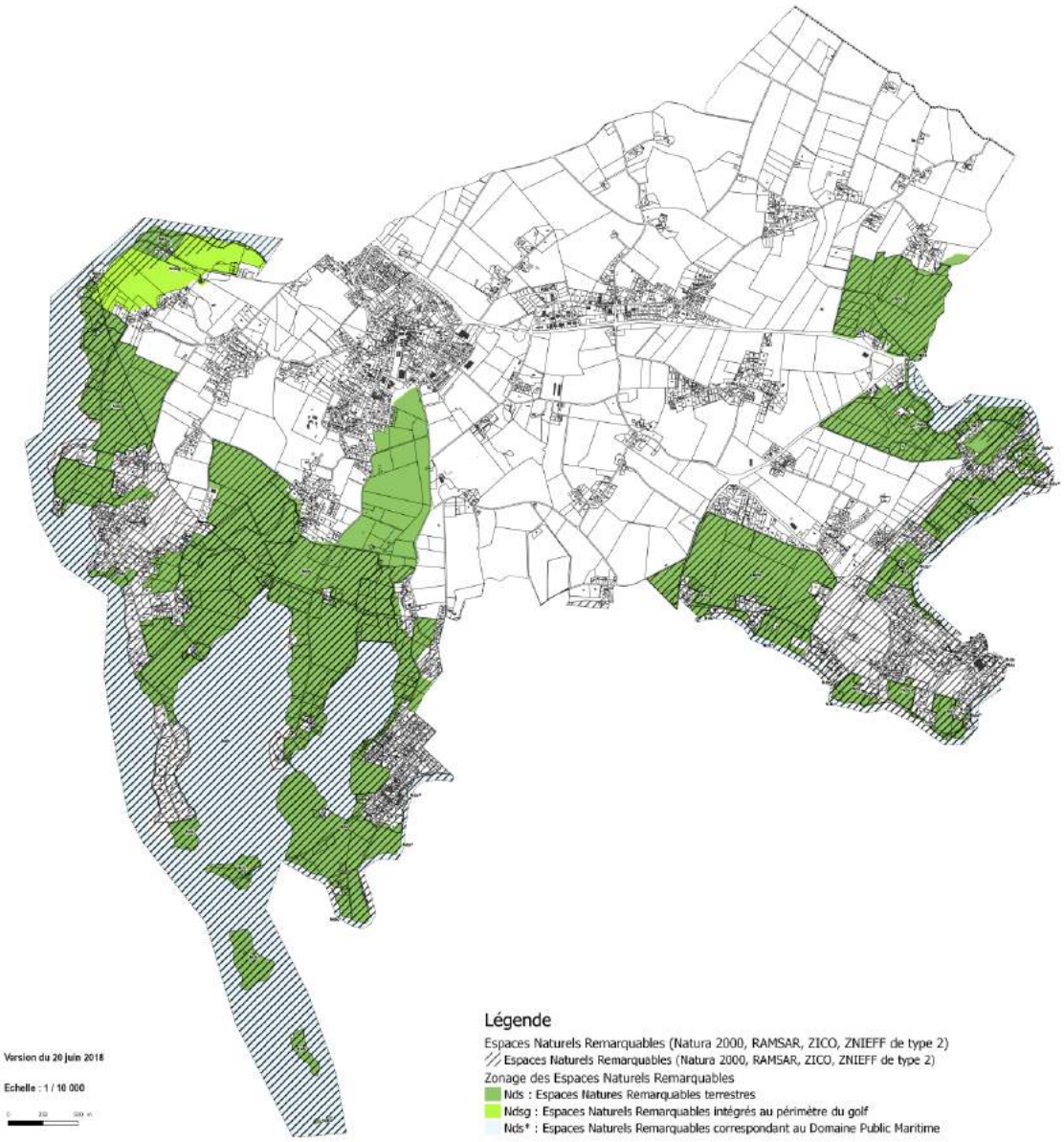
a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Identification des espaces remarquables (définis selon les dispositions de la Loi Littoral)



Délimitation des espaces proches du rivage sur Baden

La loi « Littoral » est une loi d'équilibre entre développement et protection.

L'article L.121-13 précise que « l'extension limitée de l'urbanisation **des espaces proches du rivage** doit être justifiée et motivée, dans le P.L.U., selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.» Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

Il convient de définir et d'identifier ce que nous appellerons « Espaces Proches du Rivage» sur le territoire communal de Baden. Ce travail assurera la compatibilité du PLU avec le SCOT.

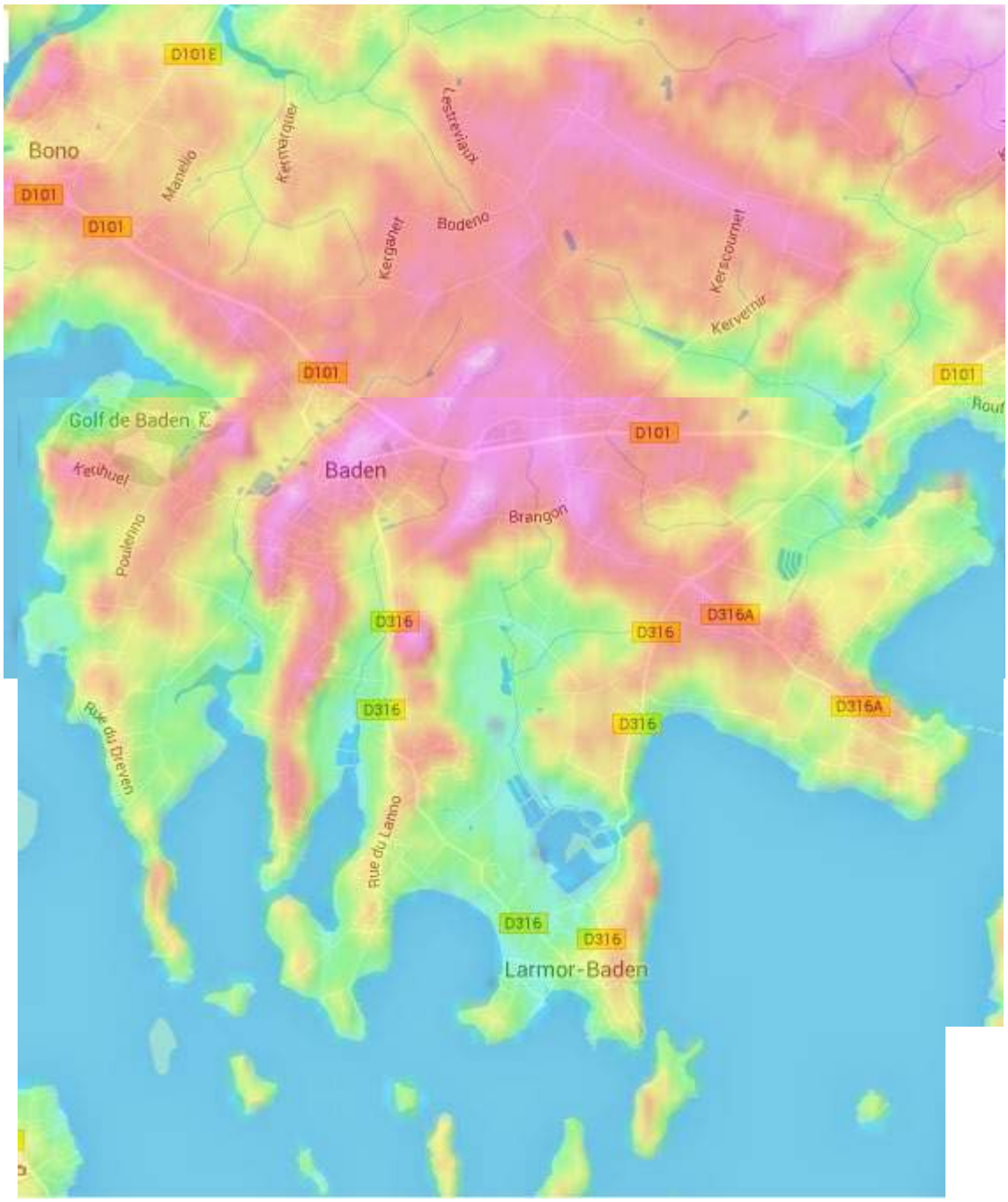
Il n'y pas de définition précise et théorique des espaces proches du rivage ni de distance limite. Celle-ci émane des particularités et spécificités locales, composantes essentielles d'un territoire : structure physique, entités naturelles ou agricoles, organisation du territoire, perception du littoral…

Sur le territoire de Baden, les critères principaux qui permettent d'appréhender une limite des E.P.R. sont :

- **la topographie des lieux** : impact du relief sur le sentiment de proximité du rivage (topographie peu marquée en l'occurrence)
- **la proximité du littoral** : distance kilométrique entre le rivage et l'intérieur des terres
- **l'occupation du sol** : cultures, prairies, surfaces urbanisées, zones naturelles…
- **l'ambiance littorale** : entité paysagère particulière liée à l'occupation du sol, à la végétation, à l'impact du climat visible sur l'aspect de la végétation, à une géologie particulière …
- **la covisibilité** : entre la mer et le territoire communal

Par combinaison de ces différents critères, on peut définir une limite possible des Espaces Proches du Rivage.

LA TOPOGRAPHIE



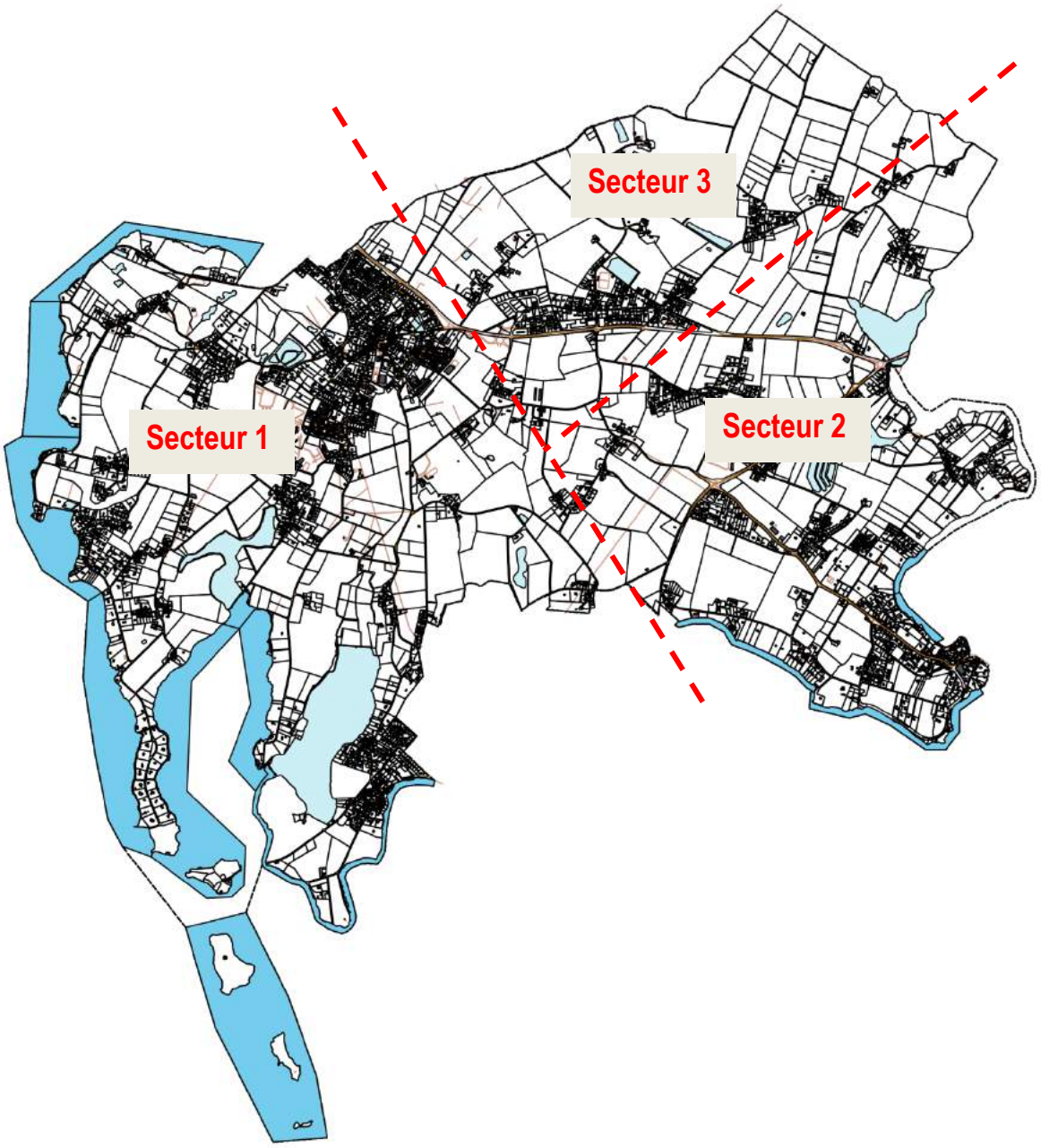
Le point culminant de la commune est à 43 mètres. Malgré une différence de topographie selon les secteurs, la commune présente un relief peu marqué.

On constate toutefois des altitudes plus élevée au nord de la commune, notamment au niveau du bourg et du Parc d'activités de Toulbroche.

La topographie s'atténue dès que l'on s'approche du rivage. On remarque que la plupart des axes principaux suivent la ligne de crête. Les secteurs d'habitats implantés le long de ces axes sont donc implantés en hauteur par rapport au rivage.

Ce phénomène laisse supposer des covisibilités importantes sur le rivage depuis ces secteurs.

LA DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE PAR SECTEUR



→***Secteur 1*** *: Une morphologie plus marquée le long des axes et dans le bourg. La proximité avec la rivière d'Auray, l'étang de Toulvern et l'Anse de Baden implique des enjeux importants en matière d'intégration paysagère, notamment au regard de l'identification de plusieurs villages dont le développement pourra être conforté.*

→***Secteur 2*** *: Une morphologie plus plane pour ce secteur, dont la proximité avec le Golfe du Morbihan, implique des enjeux importants. L'étude portera notamment sur une délimitation précise des espaces proches du rivage sur le secteur de Bois Bourgerel, identifié comme village.*

→***Secteur 3*** *: Le secteur le plus éloigné du littoral. Une altitude plus élevé pour ce secteur. Moins d'enjeux pour ce secteur.*

La topographie, et l'organisation des villages sur les lignes de crêtes créent des covisibilités sur le rivage permettant d'affiner la délimitation des espaces proches du rivage.

- Secteur 1 : Baden Ouest

Sur ce secteur, l'organisation des constructions est faite de façon concentrique sur le bourg et sur le secteur du Bélano. Les autres secteurs présentent une urbanisation linéaire le long du rivage (le Guern, pointe du Blair) et le long des axes de circulation.

Plusieurs points de vue sont permis sur la rivière d'Auray en raison de l'urbanisation lâche qui permet des coupures d'urbanisation.

Ces covisibilités sont peu présentes depuis le lointain.

Vue sur l'étang depuis Fetan

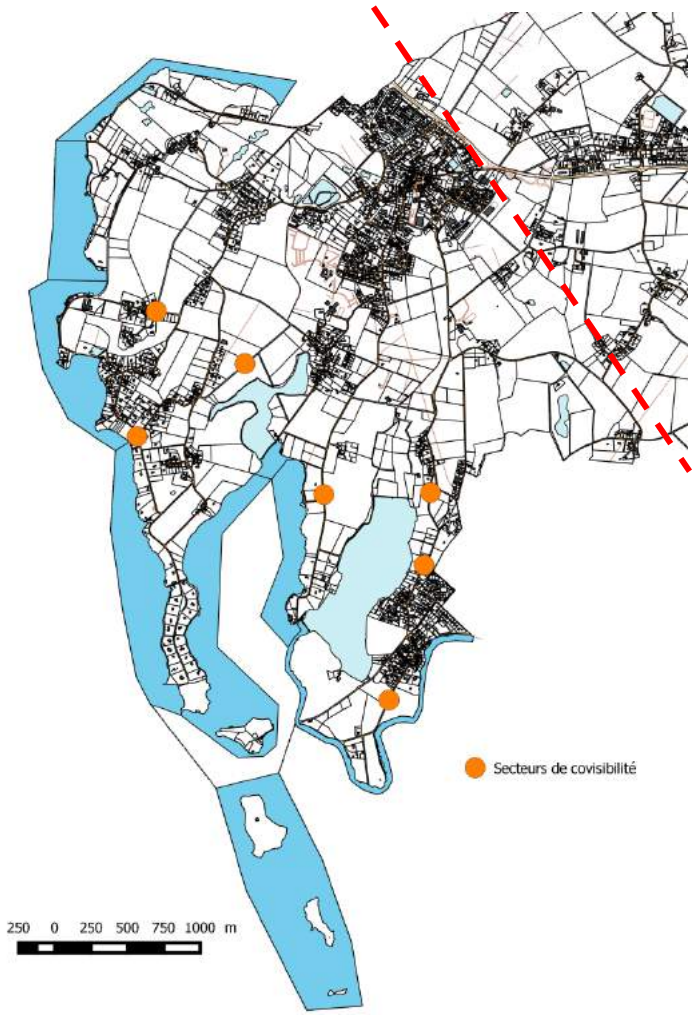
Vue sur le Golfe depuis la chapelle de Locmiquel

Vue L'Anse de Baden

Vue sur l'Etang depuis Bretinieu

Vue sur la rivière d'Auray depuis le Parun

Vue sur la rivière d'Auray depuis la rue du Dreven



- Secteur 2 : Baden Sud Est

Sur ce secteur, l'organisation des constructions est faite de façon plutôt linéaire sur le village de Mané Kerplouz, et s'étire en se rapprochant du Golfe du Bois Bourgerel vers Port-Blanc.

La topographie de ce secteur est très peu marquée avec une altitude maximum de l'ordre de 30 mètres, qui limite les covisibilités.

Les covisibilités sont peu présentes depuis le lointain.

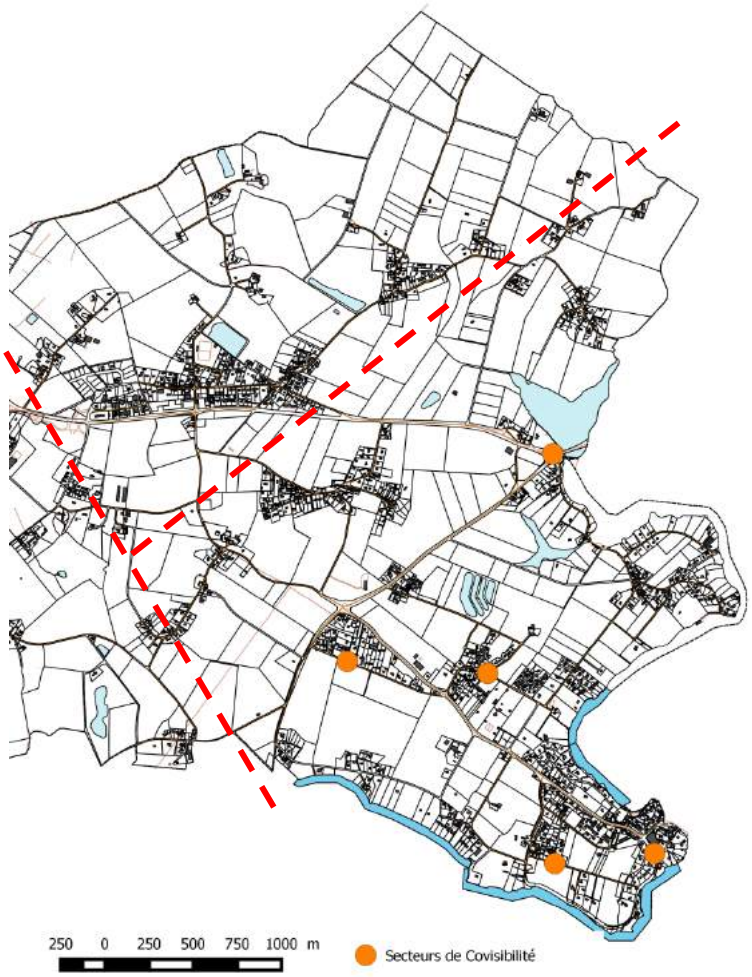
Vue sur le Golfe depuis Mané Ormand

Connection avec le Golfe depuis le Moulin de Pomper

Accès au Golfe depuis l'embarcadère de Port-Blanc

Vue sur le Golfe depuis le Bois Bourgerel

Vue sur le Golfe depuis la route de Port Jakez

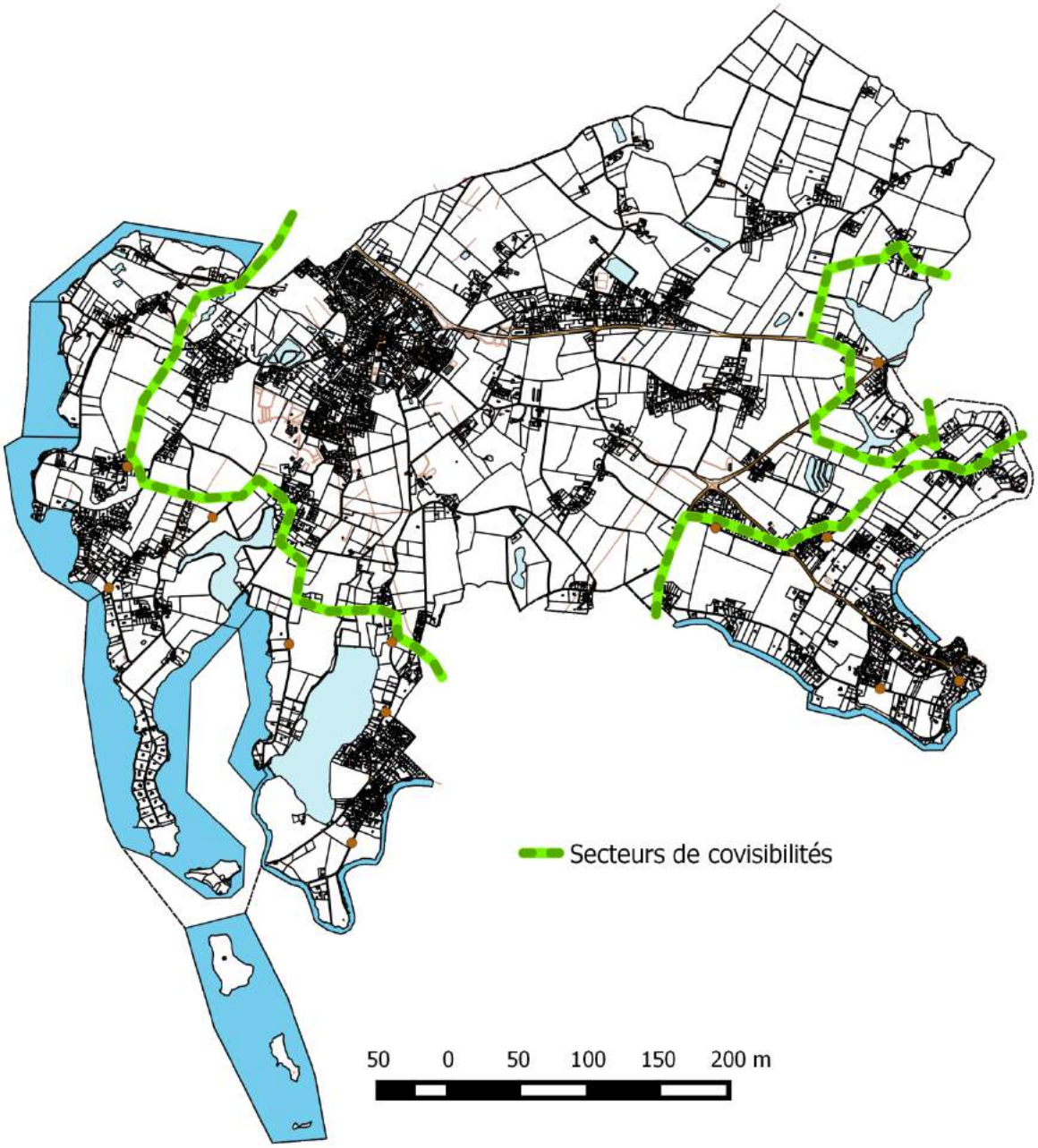


- Secteur 3 : Baden Nord

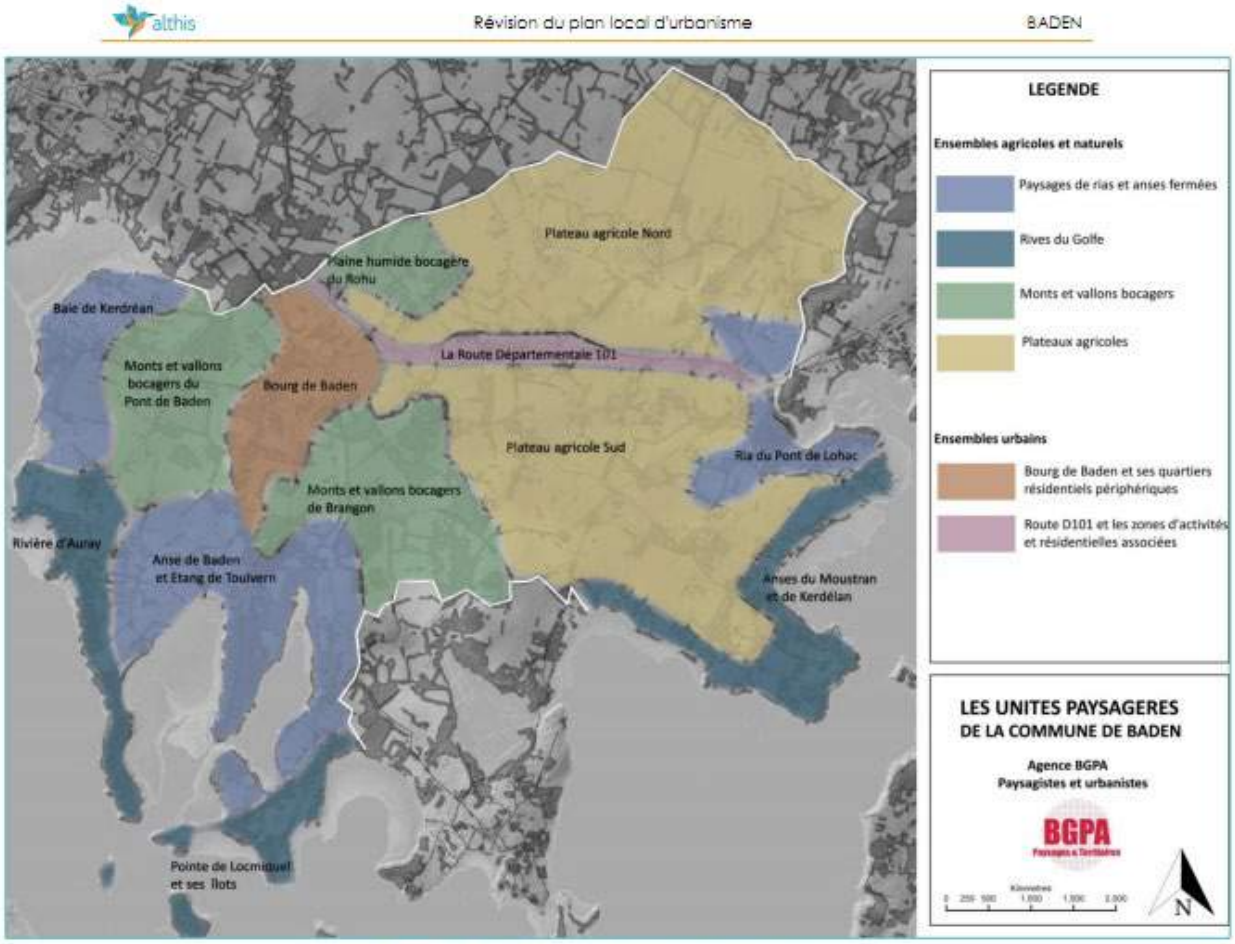
Ce secteur présente l'altitude la plus élevée de la commune. Toutefois, en raison de l'urbanisation et de l'éloignement, aucun secteur de covisibilité avec le rivage n'est recensé.

Au regard de l'analyse des différents secteurs de la commune de Baden, il est à noter que si des covisibilités existent vers le rivage, elles existent aussi depuis la mer. Aussi, le Golfe du Morbihan qui présente de nombreuses îles (dont l'île aux Moines habitée), implique une vigilance accrue dans les projets d'aménagements et de développement des zones urbanisées, afin de limiter l'impact paysager à la fois vers la mer mais aussi depuis la mer.

Les covisibilités sur le territoire de Baden



L'AMBIANCE LITTORALE : UNE NOTION INTIMEMENT LIEE AU PAYSAGE



Carte 8- Les unités paysagères de la commune de Baden

D'après l'analyse paysagère réalisée par ALTHIS et BGPA, plusieurs paysages littoraux sont identifiés notamment des paysages de Rias et d'Anses fermées et des paysages des Rives du Golfe.

- Ambiance littorale et paysage : secteur 1

Essences bocagères du bourg

Tulipier de Virginie dans le bourg

Végétation dense, milieu fermé – secteur de Kercadio

Vue sur l'Etang depuis Bretenieu, milieu ouvert

Un secteur qui présente des ambiances différentes :

- des secteurs urbanisés avec une végétation non spécifique au bord de mer (végétation haute, nombreuses essences bocagères, espèces ornementales, tulipier de virginie…). L'ambiance paysagère n'est pas maritime. On retrouve ce phénomène sur les secteurs urbanisés les plus éloignés de trait de côte, et à proximité du bourg.

- des secteurs où l'ambiance littorale est plus marquée. Ces secteurs sont caractérisés par des milieux ouverts, une diminution de la variété d'espèces, et une forte représentation de pins maritimes. Ces secteurs présentent aussi une urbanisation diffuse.

Végétation plus rase, milieu ouvert, présence de pins maritimes

Végétation monotone, présence de pins, milieu ouvert

- Ambiance littorale et paysage : secteur 2

Secteurs boisés au bois bas

Ambiance littorale peu marquée à Penmern, essences bocagères.

Secteur agricole, essences bocagères, ambiance littorale peu marquée (entre Penmern et RD316)

Végétation rase, présence de pins maritimes sur Mané Ormand

Un secteur qui présente des ambiances différentes :

- des secteurs urbanisés avec une végétation non spécifique au bord de mer (végétation haute, nombreuses essences bocagères, espèces ornementales…)

L'ambiance paysagère maritime n'est pas ou peu marquée. On retrouve ce phénomène même sur des secteurs en proximité du rivage (notamment Penmern).

- des secteurs où l'ambiance littorale est plus marquée. Ces secteurs sont caractérisés par des milieux ouverts, une diminution de la variété d'espèces, et une forte représentation de pins maritimes. C'est notamment le cas de Mané Ormand à Port Blanc

- Concernant le patrimoine bâti, celui-ci est plutôt homogène sur l'ensemble de la commune. Il n'y a pas de constructions « typiques » de bord de mer.

Végétation caractéristique sur Port Blanc, peu d'essences, forte représentation de pins

Milieux ouverts à Bois Bourgerel

- Ambiance littorale et paysage : secteur 3

Ambiance paysagère non littorale, hameau rural (Kerboulevern)

Espèces non locales, essence exotique (Nautiparc)

Essences exotiques non locales (Nautiparc)

Présence de pins, végétation variée.

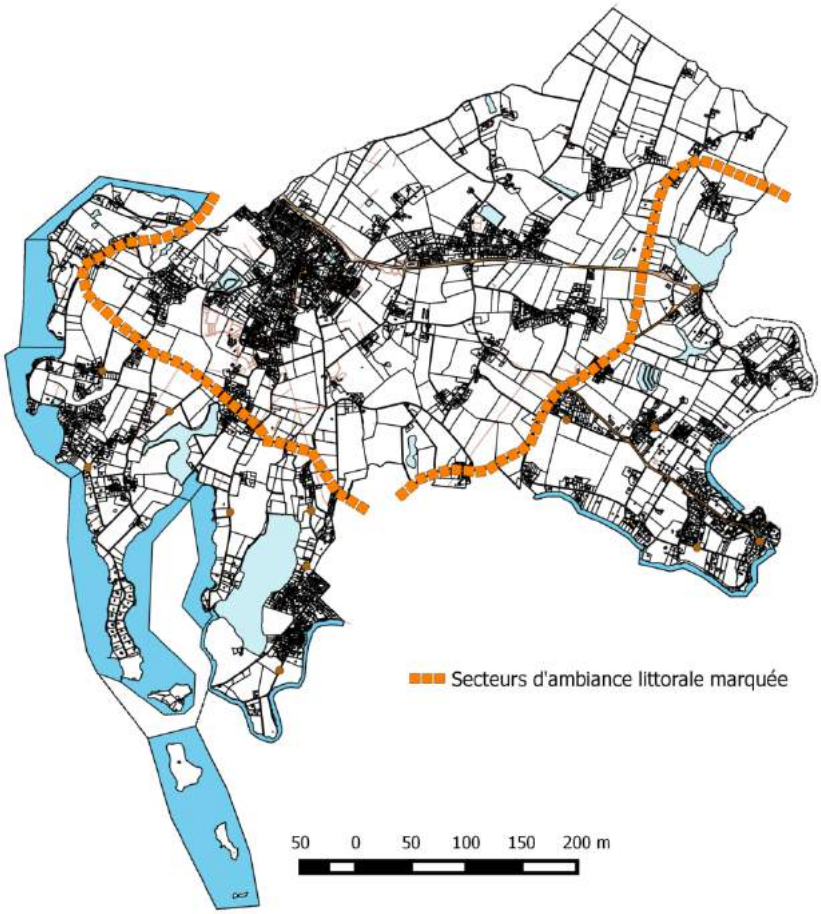
Un secteur qui présente peu ou pas d'ambiance littorale. On retrouve toutefois la présence de quelques pins maritimes.

La variété des espèces est plus importante, on rencontre des arbres de haute tige, et des essences bocagères.

De nombreuses essences exotiques sont recensées dans les nouveaux programmes d'aménagement ou dans les jardins des particuliers.

Ambiance rurale, arbre majestueux. Végétation développée

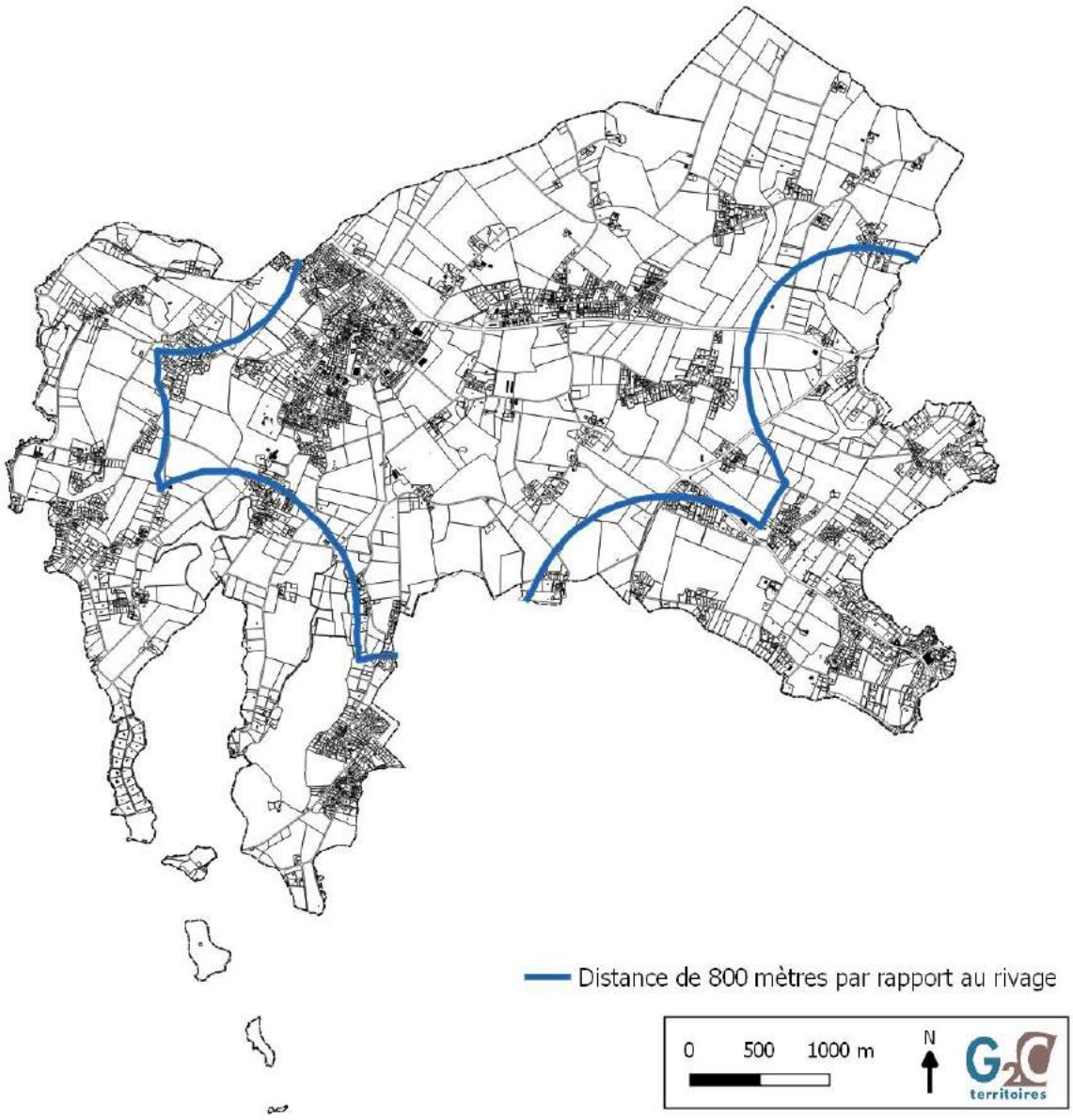
Limite des « ambiances littorales » sur la commune de Baden



LA DISTANCE PAR RAPPORT AU RIVAGE

La distance par rapport au rivage est très souvent citée (notion d'espaces proches). Elle s'apprécie différemment selon que l'on se situe dans des espaces très urbanisés, (dans ce cas la distance est plus courte par exemple 800 ou 1000 m) ou sur des espaces à dominante naturelle (dans ce cas la distance est plus importante par exemple 2000 m).

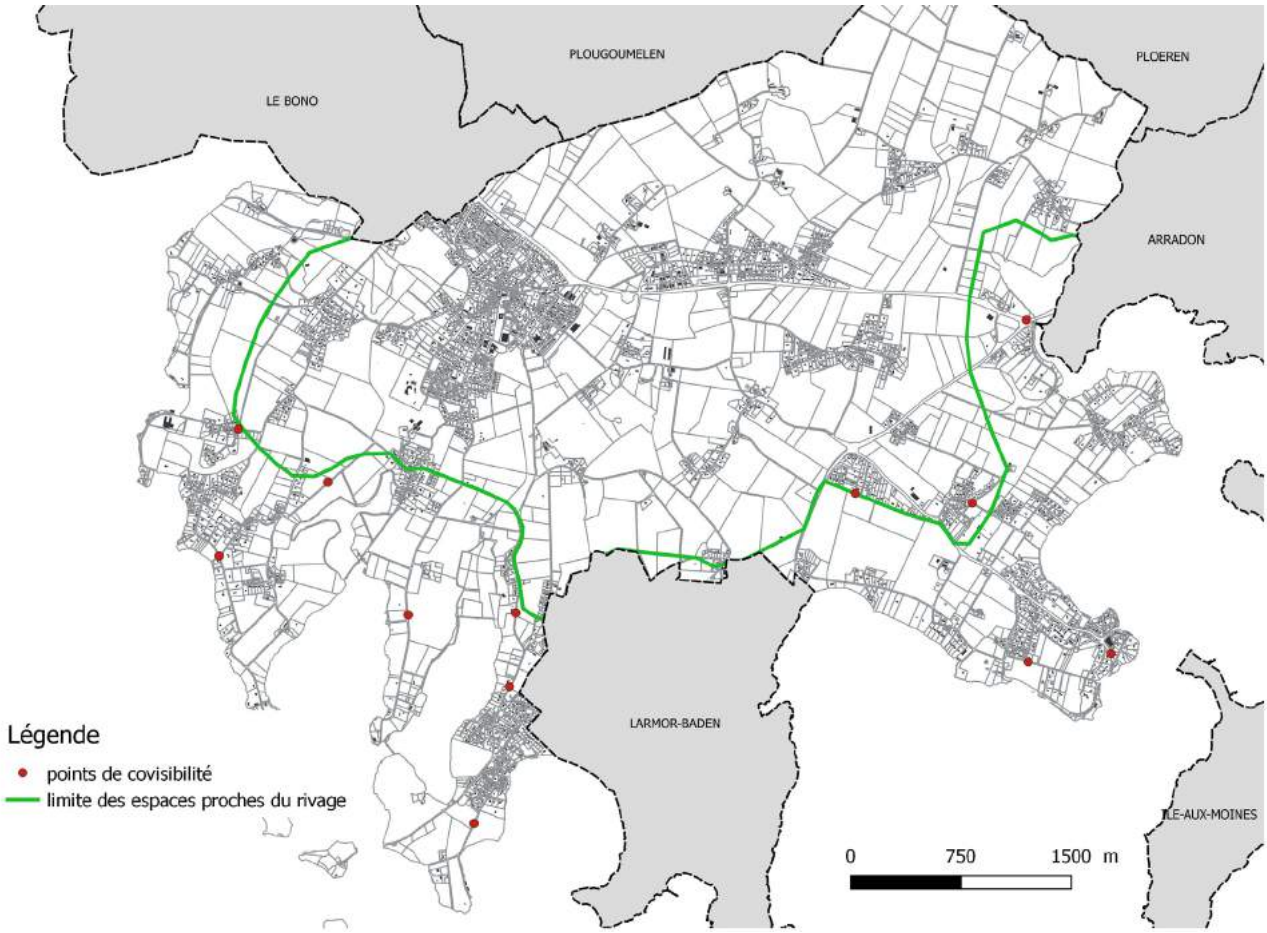
Sur Baden, l'urbanisation littorale s'étend jusqu'à plus d'un kilomètre en amont du rivage, mais de manière non homogène sur le territoire.



Cohérence des limites avec les communes limitrophes :

La commune de Baden est limitrophe des communes d'Arradon, du Bono et de Larmor-Baden. La délimitation des espaces proches du rivage, bien que définie à l'échelle du SCoT de façon globale, doit être traduite à l'échelle de chacune des communes. Afin de permettre une cohérence dans l'aménagement des communes limitrophes, il est important de tenir compte de la limite des EPR définie sur les commues précédemment citées.

La délimitation des « espaces proches du rivage »



La délimitation des EPR proposée par le SCoT est cohérente avec l'analyse terrain qui a été réalisée.

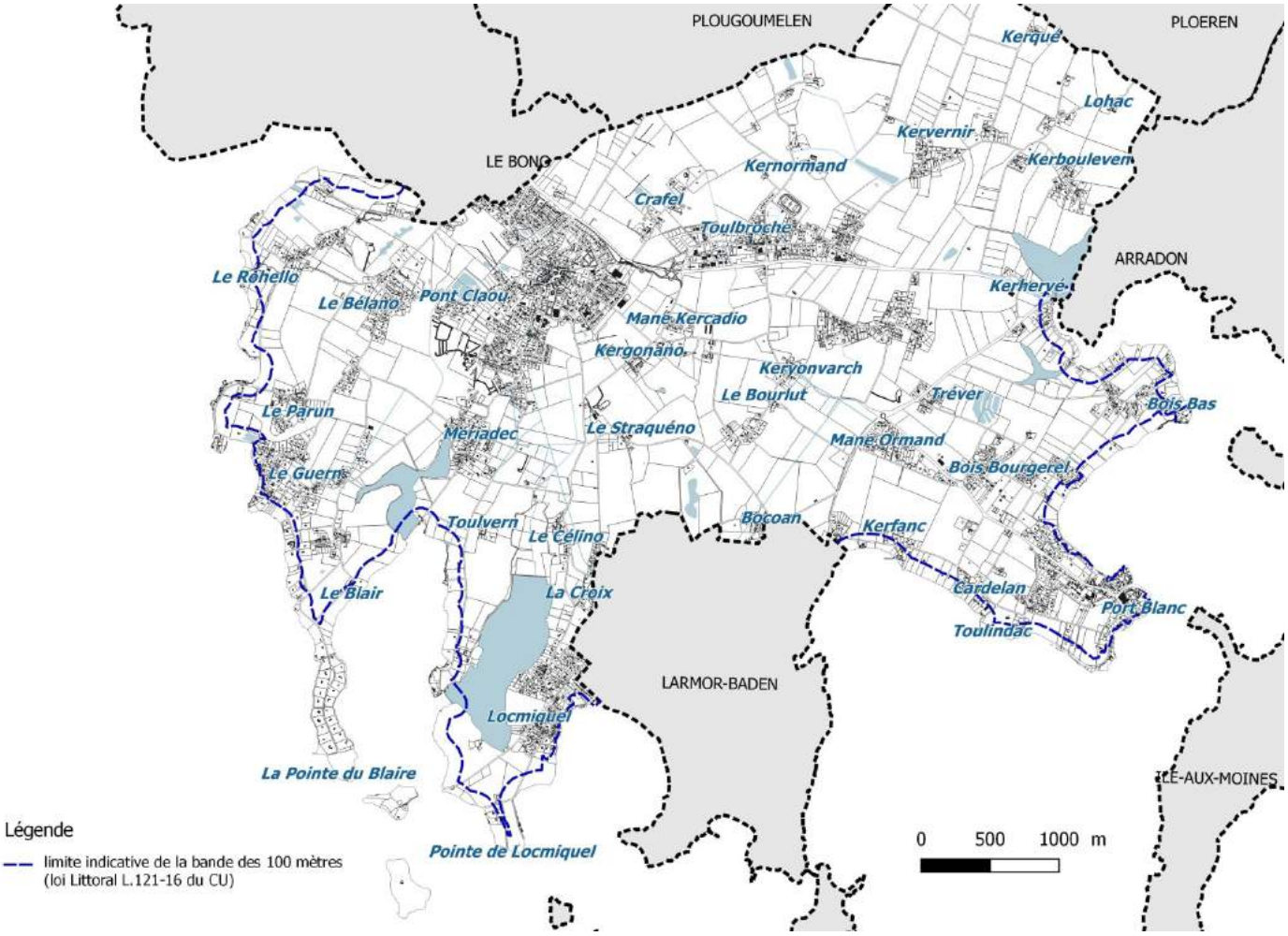
Identification de la bande de 100 m

L'article L.121-16 du code de l'urbanisme indique qu' « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement ».

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

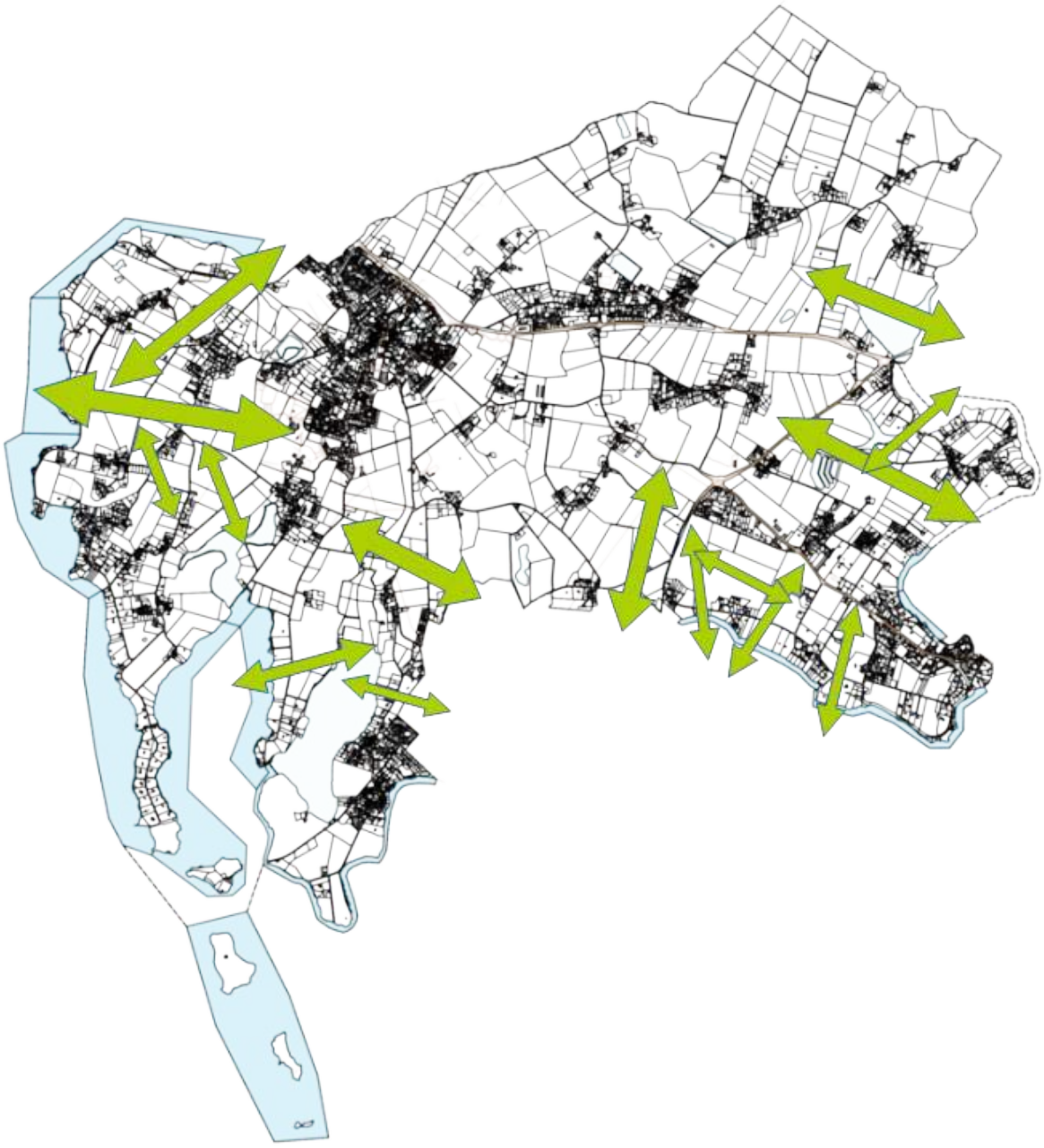
Sur la commune de Baden, de nombreux secteurs urbanisés sont situés sur la bande des 100m, dans ce cas celle-ci ne s'applique pas.



Identification des coupures d'urbanisation

L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme précise que « *[…] les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.* »

Quinze coupures d'urbanisation ont été envisagées. Elles correspondent à des espaces de transitions entre les différents secteurs urbanisés de la commune, et permettent de favoriser la continuité écologique entre les espaces terrestres et marins.



Ces coupures d'urbanisation sont représentées par des espaces agricoles ou naturels entre des secteurs bâtis.

Certaines de ces coupures permettent d'assurer la préservation de points de vue sur le rivage

3.3. APPRECIATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Objet de toutes les convoitises, l'espace littoral est soumis à certaines dispositions règlementaires au titre de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986. L'article L. 121-21 du Code de l'Urbanisme mentionne que :

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

La capacité d'accueil d'une commune doit répondre aux considérations suivantes :

- Quel apport supplémentaire de population, le contexte local de la commune est-il en mesure de « supporter » ? (en terme de population permanente et de population estivale)
- Quelle croissance, le territoire communal est-il en mesure d'intégrer ?

3.4. ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS (L. 121-27 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, les espaces boisés les plus significatifs de la commune de Baden sont inscrits en espaces boisés classés (E.B.C.) au Plan Local d'Urbanisme, en vertu de l'article L.102.4 du code de l'urbanisme.

Que faut-il entendre par « les plus significatifs » ? Sont retenus les critères suivants :

- La situation du bois (espaces urbains, espaces naturels, vallées, bord de mer, etc…) ;
- La taille et l'état général du bois ;
- La variété des essences et des strates de végétation ;
- La perception du bois dans son environnement (rôle paysager) ;
- Le rôle dans la protection des eaux ;
- Le rôle écologique (notion de « corridor biologique » avec d'autres formations végétales).

Une étude spécifique est conduite et a été présentée en « Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites » le 12 octobre 2018.

Effets du classement en Espace boisés Classés (article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

Le classement des espaces boisés à conserver **interdit tout changement d'affectation** ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (création de voirie, construction, etc.).

La décision de classement en EBC doit être éclairée dans la mesure où le régime juridique qui en découle est strict à savoir :

Toute opération de défrichement est interdite, elle nécessite une révision du P.L.U. pour retirer le classement des sols de l' EBC.

Sauf :

- pour l'exploitation des produits minéraux pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

Toutes coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable délivrée par l'autorité administrative.

Définition : est un défrichement toute opération volontaire de destruction de l'état boisé d'un terrain pour mettre fin à sa destination forestière ou toute autre opération entraînant à terme et indirectement à la même conséquence (ex : pâturage du bétail dans les bois).