

DEPARTEMENT DU
MORBIHAN

COMMUNE DE BADEN

FEVRIER 2008

Projet de PLU

Projet d'Aménagement
et de Développement
Durable

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2
I. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	3
<i>I.1. Préserver la frange littorale et les espaces caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral du Golfe du Morbihan</i>	3
<i>I.2. Préserver les zones humides</i>	3
<i>I.3. Protéger les boisements, haies et landes</i>	5
<i>I.4. Préserver les paysages ruraux et l'activité agricole</i>	5
<i>I.5. Anticiper les risques et nuisances</i>	5
II. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	7
<i>II.1. Placer la commune sur une perspective réaliste d'accueil de population</i>	7
<i>II.2. Renforcer la position du bourg dans l'organisation urbaine du territoire</i>	7
<i>II.3. Organiser la production de logements dans un but de mixité urbaine et sociale</i>	8
III. ORGANISER, PÉRENNISER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE MANIÈRE ÉQUILBRÉE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	10
<i>III.1. Développer les espaces d'accueil des activités artisanales et commerciales</i>	10
<i>III.2. Garantir le potentiel de développement des activités maritimes</i>	11
<i>III.3. Développer de nouvelles structures touristiques</i>	12
<i>III.4. Préserver l'agriculture</i>	12
IV. ORGANISER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS	13

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce document exprime des choix dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme.

Le règlement et les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme devront être cohérents avec ces choix.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Baden est construit autour des principes :

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

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

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

I. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Avec sa zone **Natura 2000** et les divers classements (site inscrit, RMSAR, ZNIEFF ...), le territoire communal de Baden présente un patrimoine naturel d'exception qui forge son identité et participe à son attractivité, tant comme cadre de vie que de site touristique. La protection des espaces naturels constitue donc un élément clef du PLU de Baden.

I.1. PRÉSERVER LA FRANGE LITTORALE ET LES ESPACES CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL DU LITTORAL DU GOLFE DU MORBIHAN

La façade maritime de la commune recèle des sites remarquables qui doivent être protégés. Le PADD vise à protéger les vastes espaces naturels ou à dominante naturelle qui encadrent le rivage.

Dans certains sites, des constructions isolées ponctuent le paysage, mais les ambiances naturelles prédominent. Il n'est donc pas souhaitable de programmer une extension de ces formes d'urbanisation.

La préservation de ces entités constitue à la fois une volonté communale, mais aussi la transcription dans le PLU des obligations instaurées par la loi Littoral. Elle est également fixée en cohérence avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan et le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T. du Pays de Vannes) avec lequel le PLU doit être compatible.

I.2. PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES

La préservation des zones humides (mares, vallons) complète le dispositif de protection des espaces naturels. Leur identification a fait l'objet d'un travail d'inventaire reporté dans le rapport de présentation.

Les espaces destinés à accueillir un développement urbain autour du bourg sont ceinturés à l'Est et à l'Ouest par des vallons et zones humides qu'il convient de préserver. La présence de zones humides conduira nécessairement à exclure des possibilités d'urbanisation du secteur d'extension Sud-Est du bourg une part non négligeable de la surface du site.

De la même façon, une meilleure qualité des eaux requiert un traitement adapté des eaux usées et une gestion efficace des eaux pluviales afin de limiter les pollutions et préserver les écosystèmes

littoraux

I.3. PROTÉGER LES BOISEMENTS, HAIES ET LANDES

La qualité de différents types de boisements sur la commune justifie la mise en œuvre de mesures de protection adaptées dans le cadre du PLU. Différentes formes de boisements (haies, bosquets, boisements ponctués de constructions pour certains) et landes ont été identifiés sur le territoire de la commune comme devant être préservés de toute destruction qui porterait préjudice à la qualité des ambiances paysagères. Le PLU assure leur protection.

La protection des boisements et des haies est mise en œuvre dans le PLU par des moyens juridiques adaptés à leur type et à leur intérêt :

- la délimitation d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sur des ensembles homogènes méritant une protection stricte ;
- l'identification fine de trames bocagères, bosquets et landes au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, permettant à la commune de contrôler les coupes et abattages d'arbres et si nécessaire de les interdire.

La protection des paysages nécessite également une attention à porter aux entrées de ville afin de bien intégrer les constructions et aménagements futurs.

I.4. PRÉSERVER LES PAYSAGES RURAUX ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Dans le cadre de la protection des espaces naturels, une attention particulière doit être portée aux espaces ruraux et agricoles. 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 (bâtiments d'exploitation et logements de fonction). L'évolution de l'activité agricole, notamment vers l'agritourisme, est prise en compte dans le PLU. De plus, pour tenir compte des bâtiments anciennement liés à l'agriculture présentant un caractère patrimonial non négligeable qui peuvent exister en secteur agricole, des dispositions spécifiques sont prévues dans le PLU pour permettre l'évolution du bâti existant sans générer de nouvelles constructions.

I.5. ANTICIPER LES RISQUES ET NUISANCES

La Commune doit prendre en compte la RD 101 comme voie bruyante objet d'un arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003. Dans le cadre de la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,

des mesures d'isolation phonique sont obligatoires.

II. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

II.1. PLACER LA COMMUNE SUR UNE PERSPECTIVE RÉALISTE D'ACCUEIL DE POPULATION

Dans le cadre de la dynamique de peuplement du Pays de Vannes, 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.

Parallèlement, les besoins en termes de logements générés par les phénomènes de décohabitation et de diminution constante de la taille des ménages doivent être pris en considération.

II.2. RENFORCER LA POSITION DU BOURG DANS L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

Avec une organisation urbaine associant un centre-bourg, des villages importants dont notamment Toulbroc'h, des villages et hameaux ruraux ou maritimes, le PADD établit différentes orientations d'aménagement visant la confortation de la position centrale du bourg pour les années à venir.

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. La plus large part du potentiel d'accueil de l'habitat sera réservée à ces espaces qui viendront renforcer la centralité du bourg.

A Toulbroc'h, un renforcement limité de la population peut trouver un site d'accueil sur des espaces en liaison avec les installations sportives existantes.

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. Dans les limites actuelles ou en continuité de l'urbanisation de ces villages, un potentiel complémentaire doit permettre d'élargir les choix des lieux de vie sur la commune. Eu égard aux dispositions de la Loi Littoral, le PADD prévoit de limiter l'extension des villages aux

périmètres des espaces actuellement urbanisables ou d'urbanisation future prévus par le P.O.S.

II.3. ORGANISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS UN BUT DE MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Face à une problématique de pression foncière liée à une croissance démographique exceptionnelle, une intervention de la commune s'impose. Ainsi, l'ensemble des secteurs d'urbanisation future dédiés à la création de logements et aux activités compatibles avec l'habitat, sera urbanisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble programmées à court et moyen termes, ainsi que sur le long terme.

Les espaces d'extension urbaine situés au Sud-Est du bourg notamment seront prévus pour une urbanisation future dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Ils s'étendent sur près de 55 hectares, dont environ 9 à protéger car humides et environ 6 à réserver pour des activités légères à dominante commerciale (ces surfaces seront précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation).

La mise en œuvre d'une telle opération permet la promotion d'un urbanisme harmonieux et maîtrisé répondant aux principes de mixité sociale et des fonctions urbaines introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000. En effet, dans le cadre de cette opération d'aménagement, il est projeté la production de plusieurs types de logements en termes de forme urbaine, de taille et de destination (petits logements, locatifs, logements sociaux, accession à la propriété) afin de répondre au mieux aux besoins actuels et futurs en la matière.

Il s'agit d'entrer dans une dynamique qui permette à chacun un parcours résidentiel, mais aussi une cohabitation entre les différentes catégories de la population, ainsi qu'un apport de population sur le territoire de Baden. Le phasage dans le temps de cette opération d'envergure (création d'environ 500 à 600 logements d'ici 2015) permettra d'éviter tout déséquilibre en terme de capacité d'accueil des équipements communaux.

Ce secteur devra mixer les logements en proposant 20% de logements individuels groupés, 20% de collectifs, comprenant 20% de logements sociaux.

Outre cette capacité d'accueil, on recense une vingtaine de logements potentiels à l'intérieur de la zone bâtie. Les secteurs de Pont Daniec, de Bréafort, de Locmiquel et de Toulbroc'h permettront l'accueil d'environ 120 logements sur une douzaine d'hectares à court ou moyen terme. A plus long terme, les zones de Govello et de Kereneu offrent une capacité d'accueil de près de 150 logements sur une quinzaine d'hectares.

Globalement , la capacité d'accueil s'élève à environ 850 logements sur 68 hectares.

En outre, conformément au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et au P.L.H., la Commune souhaite privilégier l'intégration de la future aire d'accueil familial des gens du voyage dans la ZAC.

III. ORGANISER, PÉRENNISER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE MANIÈRE ÉQUILBRÉE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

III.1. DÉVELOPPER LES ESPACES D'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ARTISANALES ET COMMERCIALES

La RD 101 constitue un axe structurant dans les échanges entre le Pays de Vannes et le Pays d'Auray. En bordure de cette voie, la commune dispose d'une zone d'activités (Toulbroc'h). En liaison avec le projet d'aménagement de la RD 101, la commune et la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes entendent développer sa capacité d'accueil en activités artisanales et commerciales. Dans cette perspective, un espace à vocation économique est réservé de part et d'autre du futur giratoire dans la continuité de la zone artisanale.

Conformément aux orientations du SCOT de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes, le développement de cet espace économique, sur une superficie maximale d'une vingtaine d'hectares, sera dédié de manière préférentielle au nautisme. Il se développera dans un premier temps au Nord de la RD 101, en retrait de l'axe de ladite voie, selon des prescriptions paysagères strictes de manière à ne pas dénaturer l'entrée du bourg de Baden.

L'attention devra également porter sur la cohabitation avec les logements prévus dans la future ZAC, toute proche. Ainsi, les transitions devront être soignées dans les orientations d'aménagement.

III.2. GARANTIR LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS MARITIMES

Ces activités regroupent la production ostréicole avec des espaces occupés à terre et en mer, les activités nautiques et les activités portuaires.

Le PADD prévoit de délimiter, de manière optimale, les espaces spécifiques terrestres et marins permettant d'accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité ostréicole.

En complément, il est prévu de préserver une possibilité de création d'un site de regroupement à terre d'installations ostréicoles au Parun.

Avec plusieurs sites portuaires dont la gare maritime pour la liaison avec l'île aux Moines, la commune occupe une position privilégiée sur le littoral du Golfe du Morbihan. La délimitation de secteurs spécifiques permettant l'aménagement des structures portuaires existantes et l'organisation des zones de mouillage doit permettre l'optimisation de ces différents sites d'accueil.

En complément de ces sites marins, une réponse adaptée doit être proposée à l'actuelle saturation des sites d'accueil pour le stationnement des bateaux à terre, dans le respect des contraintes environnementales et du SMVM, ainsi qu'à la demande de développement des ateliers navals. Sur la commune, le site de Pen Mern dans la continuité du chantier naval existant peut participer à l'amélioration de l'offre en stationnement et en espaces de réparation des bateaux.

A Toulindac, les installations nautiques existantes (intégrées dans les sites nautiques d'intérêt communautaire) doivent également pouvoir être aménagées et développées par l'adaptation des structures à terre et en mer.

La maîtrise d'ouvrage de ce projet d'aménagement de la base nautique de Toulindac relève de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes. Un des maîtres mots de ce projet inscrit dans le SCOT, est l'insertion paysagère des installations projetées dans le site, à travers notamment le respect des trames végétales préexistantes, en adéquation avec les objectifs affichés de préservation et de mise en valeur des paysages littoraux. En outre, le SMVM préconise l'implantation d'un port-à-sec « voile légère » sur ce site, en lien direct avec les besoins de la base nautique et en référence aux pratiques exercées.

III.3. DÉVELOPPER DE NOUVELLES STRUCTURES TOURISTIQUES

L'offre en structures touristiques sur la commune est notamment reconnue à travers le terrain de golf qui est aménagé à l'Ouest du territoire. Par ailleurs, un camping propose une offre d'hébergements complémentaires au parc de résidences secondaires.

Le PADD prévoit la possibilité de renforcer l'activité touristique par une diversification des sites spécifiques d'hébergement ou d'animation touristique.

Au Straqueno, la possibilité d'ouvrir cet espace à des activités légères de loisirs de plein air sera offerte.

A Kerqué en limité Nord de la commune, un espace spécifique permettra la création d'un parc de loisirs.

L'aménagement de ces deux sites se fera dans le respect de leur caractère naturel, aucune nouvelle construction ne pouvant y être autorisée.

En complémentarité avec le littoral, afin de valoriser les espaces ruraux de la commune, et parallèlement permettre aux actifs du secteur primaire de percevoir un complément de revenus, le tourisme vert est encouragé dans les petites structures s'y prêtant.

III.4. PRÉSERVER L'AGRICULTURE

L'activité agricole constitue un secteur d'activités qu'il faut comme les autres préserver et renforcer. Pour cela, le projet urbain a été établi dans le souci de recherche de l'adéquation entre besoins et extensions urbaines (en l'attente, les terrains restant « exploitables »). Les principaux secteurs d'urbanisation future sont tous situés dans le prolongement de la zone agglomérée afin de limiter les coupures d'exploitation et de limiter les emprises urbaines. De même, l'urbanisation des villages et hameaux est limitée afin de maintenir les terres agricoles et possibilités d'épandage. La majorité du territoire communal pourra ainsi être classée en zones destinées à l'agriculture.

Les distances de réciprocité entre bâtiments agricoles et tiers devront être respectées.

Les activités agricoles sont également traitées dans le chapitre 1 du présent document.

IV. ORGANISER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS

Le centre bourg souffre d'un trafic automobile important à destination de Larmor-Baden, Locmiquel et Mériadec.

Les échanges entre Toulbroc'h et le centre-bourg ne disposent pas des conditions de sécurité nécessaires pour apporter une réponse à ces difficultés. Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un giratoire sur la RD 101 à l'entrée Est du bourg et l'aménagement d'une voie pour la desserte du Sud du territoire.

Afin de faciliter les déplacements cycles et piétons entre les différents lieux de vie de la commune ainsi qu'avec les communes voisines, le PADD prévoit l'organisation d'itinéraires sécurisés maillant la commune. Des études complémentaires devront permettre de préciser les modalités de réalisation de ces itinéraires de circulation douce. D'ores et déjà, un certain nombre de chemins doivent être préservés.

Dans les quartiers d'habitat futur, le maillage favorisera un réseau de voirie hiérarchisé et structuré, des axes majeurs accessibles aux cars, des continuités piétonnes et cyclables internes, reliées aux quartiers voisins.

La liaison maritime avec l'île-aux-Moines génère de nombreux dysfonctionnements à Port Blanc. A la demande de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites et en conformité avec le S.Co.T, un Schéma directeur d'accessibilité et de stationnement est programmé par la C.A.P.V. Cette étude pourra conduire à une réorganisation du secteur, y compris en terme de renouvellement urbain. La Commune de Baden envisage, par l'intermédiaire d'un emplacement réservé, de remédier pour partie aux problématiques rencontrées en période de grosse affluence touristique.

Concernant plus particulièrement les transports collectifs, le recentrage du développement urbain sur le centre-bourg améliorera la proportion d'habitants desservis. Le stationnement et la circulation des cars, entre Mangoëro et Toulindac, doivent également être améliorés par des aménagements (emplacement réservé n°9).