

DEPARTEMENT
DU
MORBIHAN

COMMUNE DE BADEN

PROJET DE P.L.U.

RAPPORT
PRESENTATION

FEVRIER 2008

DE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
1. <i>Cadre juridique de la révision du P.L.U.</i>	4
2. <i>Contexte de la révision du P.L.U.</i>	5
 CHAPITRE I DIAGNOSTIC	 7
I. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL	8
I.1. <i>Situation géographique</i>	8
I.2. <i>Situation administrative et intercommunalité</i>	8
II. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	12
II.1. <i>La démographie</i>	12
II.2. <i>Le logement</i>	18
II.3. <i>Les activités</i>	25
II.4. <i>Les équipements</i>	34
III. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	43
III.1. <i>Les composantes physiques et la géographie</i>	43
III.2. <i>Les grandes entités paysagères</i>	46
III.3. <i>La reconnaissance des milieux naturels</i>	48
IV. LE DIAGNOSTIC URBAIN	65
IV.1. <i>Une urbanisation organisée autour de plusieurs pôles</i>	65
IV.2. <i>Le patrimoine architectural et archéologique</i>	66
V. LES RISQUES MAJEURS	68
 CHAPITRE II LES DISPOSITIONS DU PLU	 69
I. LE PADD AU REGARD DES PRINCIPES DE HIÉRARCHISATION DES PROCÉDURES ET DE COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS	70
I.1. <i>Préambule : Le PLU et les dispositions de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme</i>	70
I.2. <i>Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager</i>	71
I.3. <i>Maîtriser le développement urbain</i>	74
I.4. <i>Organiser, pérenniser et diversifier les activités économiques de manière équilibrée sur le territoire communal</i>	77
I.5. <i>Organiser et sécuriser les déplacements :</i>	79

II. RETRANSCRIPTIONS RÈGLEMENTAIRES DU PLU	80
<i>II.1. Les zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat</i>	<i>80</i>
<i>II.2. Les zones urbaines à vocation spécifique</i>	<i>87</i>
<i>II.3. Les zones d'urbanisation future</i>	<i>91</i>
<i>II.4. Les zones agricoles et conchylicoles</i>	<i>95</i>
<i>II.5. Les zones naturelles</i>	<i>97</i>
III. L'IDENTIFICATION D'ÉLÉMENTS PARTICULIERS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	104
<i>III.1. Les emplacements réservés</i>	<i>104</i>
<i>III.2. Les Espaces boisés classés</i>	<i>105</i>
<i>III.3. Les haies</i>	<i>105</i>
<i>III.4. Les landes</i>	<i>105</i>
<i>III.5. Les cours d'eau et zones humides à protéger</i>	<i>106</i>
<i>III.6. Les sites archéologiques à préserver</i>	<i>106</i>
<i>III.7. Principe de cheminement piétons ou cyclable</i>	<i>106</i>
<i>III.8. Les Reculs par rapport aux limites hautes du rivage</i>	<i>107</i>
<i>III.9. La reconstruction après sinistre</i>	<i>107</i>
<i>III.10. Les constructions et installations d'intérêt général</i>	<i>107</i>
<i>III.11. Le périmètre sanitaire autour des bâtiments d'élevage</i>	<i>107</i>
<i>III.12. Les Orientations d'aménagement</i>	<i>108</i>

CHAPITRE III LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PRÉAMBULE	111
I. ANALYSE DES EFFETS	112
<i>I.1. Les effets de l'urbanisation des zones AU</i>	<i>112</i>
<i>I.2. Les effets de l'urbanisation dans les villages et hameaux</i>	<i>116</i>
<i>I.3. Les effets des règles en zone rurale</i>	<i>118</i>
<i>I.4. Les effets sur le milieu naturel</i>	<i>120</i>
II. MESURES COMPENSATOIRES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	123
<i>II.1. La santé publique</i>	<i>123</i>
<i>II.2. Les ressources</i>	<i>124</i>
<i>II.3. L'intégration urbaine des populations</i>	<i>125</i>
<i>II.4. Le patrimoine</i>	<i>125</i>
ANNEXE	128
<i>Dossier de consultation de la Commission départementale des sites et des paysages</i>	<i>128</i>

PRÉAMBULE

1. CADRE JURIDIQUE DE LA RÉVISION DU P.L.U.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2002, la commune de Baden a prescrit la révision totale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément aux dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains, modifiée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi Urbanisme et Habitat (UH).

C'est autant sur la forme que sur le fond que la loi SRU, clarifiée et complétée par la loi Urbanisme et Habitat, modifie le régime des documents d'urbanisme. Les premiers alinéas de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme en résument les intentions :

"Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

L'élaboration répond à différents principes fondamentaux fixés par les dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui s'imposent aux documents d'urbanisme, notamment :

- Le principe d'équilibre entre : la maîtrise du développement urbain, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages.
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale pour : prévoir des capacités de constructions et de réhabilitation

suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs de la population.

- Le principe de respect de l'environnement qui passe notamment par : une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements, la préservation de l'environnement, la prévention des risques, etc.

Monsieur le préfet a remis à la commune, l'ensemble des études dont dispose l'Etat, dans le cadre du "porter à connaissance", conformément aux dispositions de l'article L.121-2 du Code de l'Urbanisme modifié par les Lois SRU et UH.

2. CONTEXTE DE LA RÉVISION DU P.L.U.

La commune de Baden faisait initialement partie du Groupement d'Urbanisme de la Région Ouest du Golfe du Morbihan, dont les dispositions du document d'urbanisme, approuvé le 1^{er} juin 1971, sont caduques depuis le 1^{er} juillet 1978.

Les dispositions retenues à l'époque autorisaient la construction autour du bourg et des grands villages ainsi qu'en zone rurale sur des parcelles dont la surface variait de 2 000 à 10 000 m². Les îles étaient classées inconstructibles et les points de vue sur la mer étaient préservés par la définition de zones non aedificandi. La façade littorale entre Pen Mern et Keriboul était inscrite en secteur touristique protégé. Les secteurs boisés, notamment sur les pointes bénéficiaient d'une protection.

Ce premier document d'urbanisme ne répondait à aucun projet d'aménagement global précis et autorisait en définitive la construction sur la quasi totalité du territoire communal, en dépit des contraintes financières (frais d'équipements), des gênes pour l'agriculture et l'ostréiculture, et de l'impact sur l'environnement et les paysages que cela pouvait engendrer.

Afin de se doter d'un nouveau document d'urbanisme, la municipalité de Baden a prescrit l'élaboration de son Plan d'Occupation des Sols (POS) le 3 janvier 1978. Les études menées en 1979, aboutirent à la prévision de zones constructibles au bourg et dans les principaux villages, en vue notamment de favoriser les activités liées à l'exploitation du milieu naturel et de préserver la qualité des paysages sur les bords du Golfe du Morbihan et le long de la rivière d'Auray.

Suite à sa publication le 05 novembre 1981, le POS a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 20 octobre 1982. Une modification approuvée le 20 mars 1987 a été effectuée afin de permettre l'implantation d'un complexe sportif au sud-est du bourg et d'actualiser le règlement.

Par délibération en date du 4 juillet 1986, la révision partielle de ce document fut mise à l'étude afin de prendre en compte le projet du golf de Baden. La révision partielle fut approuvée le 16 février 1988.

Cette révision partielle a été annulée par le Tribunal Administratif de

Rennes, le 30 mai 1990 en raison de l'omission de tout élément justifiant de la compatibilité du projet avec les dispositions particulières au littoral inscrites aux articles L 146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

S'agissant du secteur du golf, un nouveau POS est approuvé le 14 octobre 1994 et modifié en 1997 pour autoriser la construction d'une résidence de tourisme.

En ce qui concerne le reste du territoire communal, le conseil municipal de Baden retire le 10 avril 1995 la délibération du 19 décembre 1994 approuvant la révision du POS prescrite le 19 décembre 1989, et approuve la révision partielle du POS. Le Tribunal Administratif annule la révision partielle du POS le 10 février 2000, notamment en raison de l'irrégularité du pastillage opéré dans la bande littorale des 100 mètres.

Par délibération en date du 7 juin 2000, le conseil municipal approuve la révision partielle du POS dans sa version initiale, telle qu'elle résulte de la délibération du 19 décembre 1994. Le 7 novembre 2000, il émet une délibération en vue d'intégrer à ladite révision les modifications demandées par le préfet.

Concernant les motifs de la révision du PLU de Baden, elle a notamment pour objectifs :

- de permettre une mise à jour du document d'urbanisme et d'anticiper l'évolution de la commune en prévoyant les zones constructibles, les zones d'activités et les espaces naturels à protéger ;
- de tenir compte de l'annulation par décision du Tribunal Administratif en date du 10 février 2000 du POS approuvé en 1995 ;
- de prendre en compte les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes approuvé le 21.12.2006 et du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) approuvé le 10.02.2006 ;
- de considérer les dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2000.

CHAPITRE I DIAGNOSTIC

I. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

I.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le territoire de Baden borde le Golfe du Morbihan et est limité 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.

Baden est une commune vaste de 2 352,69 hectares. Présentant un linéaire côtier de 37 km, celle-ci comprend les îles Reno, du Grand Vézit, du Petit Vézit et des Sept Iles.

Le bourg est à mi-chemin entre deux pôles urbains et d'emplois conséquents : Auray (8 km) et Vannes (14 km).

Cette situation en fait à la fois une commune résidentielle et touristique.

Les communes limitrophes sont au nord, le Bono, Plougoumen et Ploëren, à l'est Arradon et Larmor Baden au sud.

I.2. SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITÉ

Baden appartient au canton de Vannes Ouest et est également membre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes. Par arrêté Préfectoral du 8 juin 2002, cette dernière réunit 24 communes (135 000 habitants) réparties autour du Golfe du Morbihan, qui unissent leurs compétences et leurs moyens pour réaliser des projets communs :

- préparer l'avenir dans un souci d'aménagement harmonieux et cohérent,
- promouvoir le Pays de Vannes,
- soutenir l'emploi,
- poursuivre le développement des formations professionnelles,
- valoriser la vocation touristique,
- assurer un cadre de vie harmonieux.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes est à l'initiative de plusieurs dispositifs intéressant directement la commune :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 21 décembre 2006,
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Vannes (cf. chapitre relatif au logement) approuvé le 18 décembre 2003.

Le territoire de Baden est par ailleurs inclus dans l'aire du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan approuvé par arrêté préfectoral le 10 février 2006.

La commune participe également aux groupements suivants :

- SI Départemental d'électrification,
- SI d'alimentation en eau potable de la région de Vannes Ouest,
- Comité Départemental du Tourisme du Morbihan,
- SI du collège Gilles Gahinet de Vannes Ouest.

En outre, la commune de Baden fait partie du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Golfe du Morbihan (SIAGM). Créé en 1964 pour la création d'aménagement touristique, il compte aujourd'hui 34 communes. Il est notamment porteur du projet de Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, aujourd'hui au stade du projet, sans charte applicable.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions des documents supra-communaux que constituent les SCOT, SMVM, Plan de Déplacements Urbains (PDU), Programme Local de l'Habitat (PLH) et charte de parc naturel régional.

A. LE SCOT DU PAYS DE VANNES

Par délibération en date du 21 février 2002, la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes a prescrit l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et demandé au Préfet d'en arrêter le périmètre. Ce périmètre a été fixé par arrêté préfectoral du 30 août 2002.

Le SCOT a pour objet essentiel, l'harmonisation des différentes politiques publiques sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes. Il a pour objectif de :

- mettre en cohérence et coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de loisirs, de déplacements et d'implantations économiques et commerciales ;
- assurer le développement en prenant en compte les impacts du projet sur l'environnement, en déterminant les espaces et sites à protéger, en réduisant les risques et nuisances, etc. ;
- planifier l'implantation des équipements majeurs : voiries, équipements techniques, etc.

B. LE SMVM DU GOLFE DU MORBIHAN

Le schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), outil réglementaire d'un projet de territoire, s'inscrit dans une démarche de gestion intégrée d'une zone côtière. Ce document de planification est introduit par l'article 57 de la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, modifié par l'article 235 (VII,VIII,IX) de la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux. Il fixe les orientations fondamentales de protection, d'exploitation des ressources de la mer et de l'aménagement littoral. Complété par les articles 18 et 20 de la loi relative à la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986, le SMVM détermine la vocation générale des différentes zones et les principes de compatibilité applicables aux usages maritimes. En outre, l'article L 146-4 précise que "les extensions limitées de l'urbanisation des espaces proches du rivage n'ont plus à être justifiées et motivées dès lors que celles-ci sont compatibles avec les dispositions du SMVM, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau".

Les collectivités et l'Etat ont mis en œuvre sur le Golfe du Morbihan (partie maritime et communes littorales) et ses territoires voisins (presqu'île de Rhé, en particulier) un Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). Dans le Golfe du Morbihan, il a notamment pour objectif d'encadrer les activités conchyliques et nautiques et de renforcer la maîtrise urbaine, au moins dans les espaces proches du rivage et les hameaux. Ainsi, il précise à quelles activités principales sont affectés les espaces maritimes et littoraux, les prescriptions qui y sont associées et les conséquences pour les autres activités.

Approuvé par arrêté préfectoral du 10 février 2006, le SMVM du Golfe du Morbihan, s'appuie sur la recherche d'un équilibre entre les impératifs de protection d'un milieu qui possède de grandes richesses naturelles et la pratique de nombreuses activités et usages qui s'exercent tant sur le plan d'eau que sur les espaces terrestres. Il se décline à travers 5 objectifs majeurs :

- Garantir la qualité de l'eau,
- Préserver les richesses des écosystèmes,
- Améliorer les modalités d'exploitations de la conchyliculture et des pêches maritimes,
- Maîtriser les activités nautiques et les accès à la mer,
- Contenir l'urbanisation et préserver les paysages.

En outre, le SMVM fixe comme orientations à prendre en compte dans les documents d'urbanisme :

- le caractère limité des extensions des hameaux et villages,
- le respect des coupures d'urbanisation définies en application de la loi littoral,

- le respect de recommandations paysagères pour l'extension du bourg.

II. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

II.1. LA DÉMOGRAPHIE

A. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

1) UNE CROISSANCE CONTINUE

Années	1975	1982	1990	1999	2005*
Population	1957	2 369	2 844	3 360	4365
Evolution nb	-	412	475	516	1010
%	-	+21%	+20%	+18%	+30%

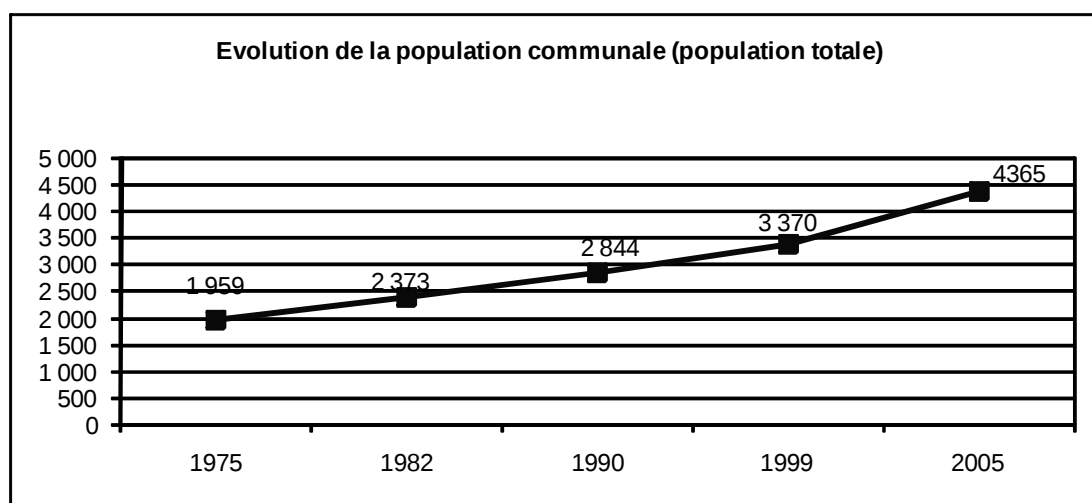
* : Donnée INSEE avec double compte

Au recensement général de la population de 1999, la commune de Baden compte 3 360 habitants. Le tableau d'évolution de la population fait apparaître une croissance régulière et importante du niveau de population. Un recensement complémentaire effectué en octobre 2005 par la commune établit le nombre d'habitants de Baden à 4 365.

Le rythme de croissance démographique suivi par la commune (+71% entre 1975 et 1999) est nettement supérieur à la moyenne enregistrée sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes (29%). Or, l'accélération de cet accroissement démontré par le recensement complémentaire de 2005 confirme ce décalage.

En trente ans, Baden a gagné plus de 2 400 habitants, soit une augmentation conséquente puisque sa population a plus que doublé (+125%).

Toutefois, il faut également prendre en compte les données du recensement général de 2007 qui vient de comptabiliser 3 976 habitants sans doubles comptes, donnée à considérer à partir du 01.01.2009.



2) LES FACTEURS D'ÉVOLUTION : MOUVEMENTS NATURELS ET MIGRATOIRES

Croissance par période	Excédent naturel		Solde migratoire		Taux de variation annuel %/an
	nombre	%	nombre	%	
1975-1982 : + 412	+ 7	1,7%	+ 405	98,3%	+ 3%
1982-1990 : + 475	+ 44	9,2%	+ 431	90,8%	+2,5%
1990-1999 : + 516	+ 65	12,6%	+ 451	87,4%	+2%

Avec une augmentation moyenne annuelle de 2,5 % entre 1982 et 1990 et de 2 % entre 1990 et 1999, la commune de Baden connaît un rythme de croissance de sa population supérieur à celui constaté sur la même période pour le Département du Morbihan et pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes (respectivement 0,42 % et 1,55 %).

Cet accroissement de la population est la conséquence d'un solde migratoire important. L'apport de population nouvelle constitue l'essentiel de la croissance (87 % du solde entre 1990 et 1999) et entraîne progressivement une hausse de la natalité qui se traduit par l'augmentation du solde naturel.

Les nouveaux arrivants représentent 40 % de la population de la commune au recensement 1999. Ils sont originaires aussi bien du Morbihan (43,9 %) que d'autres régions (41,5 %) et ont majoritairement moins de 40 ans (61 %).

B. UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

- Les effectifs par tranche d'âges à l'échelle communale

Classes d'âge	1982		1990		1999		Evolution 1990/1999
	nbre	part	nbre	part	nbre	part	
0 à 19 ans	767	32 %	856	30 %	855	25 %	+ 0 %
20 à 64 ans	1 278	54 %	1 586	56 %	1 929	57 %	+ 21 %
plus de 65 ans	324	14 %	402	14 %	586	17 %	+ 46 %

Après avoir représenté près d'1/3 des habitants en 1982, les moins de 20 ans ne correspondent plus qu'à ¼ de la population, à l'instar de ce qui peut être observé sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes. Néanmoins, l'âge moyen qui est de 40,2 ans à Baden (soit autant que sur l'ensemble du département) est légèrement plus élevé que sur la Communauté d'Agglomération (37,7 ans en moyenne).

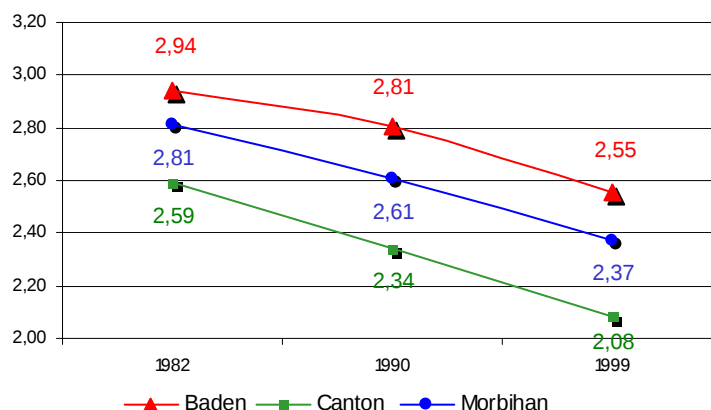
Un glissement générationnel s'est opéré au cours des 20 dernières années : la population des moins de 20 ans se stabilise, tandis que celle des plus de 20 ans ne cesse d'augmenter, notamment les effectifs des plus de 65 ans qui enregistrent une hausse de + 46 % entre les deux derniers recensements.

Le vieillissement de la population, d'ores et déjà amorcé, devrait continuer dans les années à venir en raison de la part de plus en plus élevée des plus de 60 ans et du fait de l'augmentation de l'espérance de vie, notamment chez les nouveaux arrivants. Selon une projection INSEE, la proportion des personnes âgées de plus de 60 ans dans la population devrait atteindre 23 % en 2010 sur la Communauté d'Agglomération (contre 17 % en 1999), tandis que celle de moins de 20 ans devrait rester relativement stable. Cette évolution implique une prise en compte croissante des besoins des personnes âgées dans la conception et la localisation des nouveaux programmes de logements.

On note néanmoins que les populations sont réparties de manière hétérogène sur le territoire communal en fonction de leurs âges. Alors que les îles et le littoral accueillent en majorité les ménages de petite taille constitués essentiellement de retraités, la zone urbanisée au Nord-Ouest du territoire est plutôt composée de jeunes familles.

C. LA TAILLE DES MÉNAGES

Evolution de la population moyenne des ménages



Source : INSEE, Recensement Général de la population

En 1999, 1 320 ménages habitent Baden, soit 307 ménages supplémentaires par rapport à 1990.

Phénomène général, la taille moyenne des ménages a diminué pour atteindre 2,55 personnes en 1999. Ce niveau reste néanmoins nettement supérieur à la moyenne départementale et nationale (environ 2,4 personnes par ménage). On remarque que la structure des ménages badenois contraste avec celle des ménages du canton de Vannes qui sont de taille particulièrement réduite (2,08 personnes par ménage).

La décohabitation des ménages, c'est-à-dire le départ des jeunes du domicile familial, l'augmentation de la part des familles monoparentales, et la baisse du nombre de familles nombreuses sont les principaux responsables de ce phénomène de desserrement qui implique, à augmentation de population constante, une mise sur le marché plus importante de logements susceptibles de répondre à la demande.

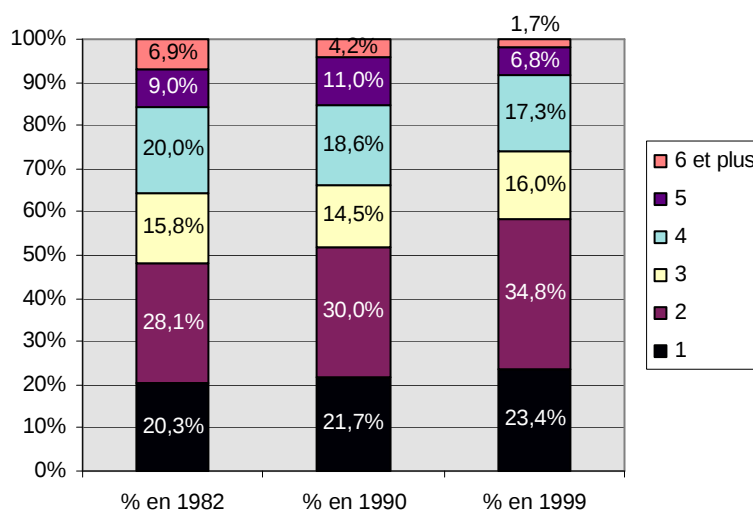
Évolution de la taille des ménages

Nombre de personnes par ménage	1	2	3	4	5	6 et plus	Total
nombre de ménages. (en 1999)	309	459	211	229	90	22	1 320
% en 1990	21,7 %	30 %	14,5 %	18,6 %	11 %	4,2 %	100 %
% en 1999	23,4 %	34,8 %	16 %	17,3 %	6,8 %	1,7 %	100 %
Variation 1990/1999	+40,5 %	+51 %	+43,5 %	+21,8 %	-18,9 %	-48,8 %	+ 30,3 %

Les petits ménages de 1 à 2 personnes (représentant plus de la moitié de l'ensemble des ménages) **ont connu une progression significative entre 1990 et 1999**, notamment ceux constitués de deux personnes, dont le nombre a crû de plus de 50%. Néanmoins, l'ensemble des ménages inférieurs à 5 personnes ont vu leurs effectifs progresser de manière importante, notamment grâce à la croissance démographique soutenue des années 1990.

Les familles nombreuses (5 personnes et plus), ont, a l'inverse, fortement diminué.

répartition des ménages par taille



Globalement, **les ménages de Baden sont donc sensiblement plus grands en 1999 que la moyenne nationale.**

Cependant, l'évolution à la baisse de la composition des ménages implique une **adaptation des types de logements** afin que les badennois puissent continuer à trouver une offre compatible avec leurs besoins

Prévisions - enjeux - besoins

Les estimations communales prévoient une poursuite de la croissance démographique avec une population prévue de 5 550 Badenois pour 2015, 6 150 pour 2020. Cette estimation est établie en prolongeant les tendances de ces dernières années, tant en terme de maintien de la construction de logements neufs (58 par an en moyenne), qu'en terme de régularité de la baisse du nombre de personne moyen par ménage.

Ainsi, on peut évaluer l'accroissement démographique à 1 800 habitants supplémentaires pour la période 2005 - 2020.

Cette croissance doit nécessairement donner une large place aux jeunes ménages. En effet, l'âge moyen sur la commune augmente de plus en plus fortement et on note un déficit sur les classes les plus jeunes. Ainsi, il en résultera d'une part un meilleur équilibre entre générations, d'autre part le ralentissement du rythme de baisse du taux d'occupation des ménages (viser 2,20 à 2,25 personnes par ménage en 2020), ce qui concourra à limiter le nombre de logements à construire pour atteindre les objectifs de population précités.

II.2. LE LOGEMENT

A. LES CATÉGORIES DE LOGEMENTS

	1990	1999	Part en 1999	Evolution 1990 / 1999
Résidences principales	1 013	1 320	70,8 %	+ 30,3 %
Résidences secondaires	379	469	25,2 %	+ 23,7 %
Logements vacants	79	75	4 %	- 5,1 %
Total	1 471	1 864	100 %	+ 26,7 %

La commune de Baden possède 1 864 logements et représente 3,70 % des logements sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes.

Les **résidences principales** constituent l'essentiel du parc de logements (71 %). Leur nombre a augmenté de 30 % entre 1990 et 1999, soit de façon plus importante que la population elle-même (+ 18 % sur la période). Cette comparaison illustre la baisse continue du nombre moyen de personnes par ménage occasionnée par le phénomène de décohabitation observé à l'échelon national en raison du départ des jeunes du domicile familial, et de l'augmentation de la part des familles monoparentales. Ce nombre est ainsi passé de 2,8 en 1990 à 2,55 en 1999, ce qui reste supérieur à la moyenne observée sur la Communauté d'Agglomération (2,43).

Plus de 25 % du parc de logements sont constitués de **résidences secondaires**, cette proportion est de 18 % au niveau du département du Morbihan, 6 % au niveau de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes (11 % Vannes non compris).

Le nombre de résidences secondaires a augmenté de près d'1/4 sur la commune entre 1990 et 1999, ce qui souligne le fort attrait touristique exercé par Baden, notamment depuis les années 1970 à partir desquelles 80 % des résidences secondaires ont été construites (contre 55 % seulement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération). Cette attractivité de la commune se traduit aujourd'hui par une pression foncière de plus en plus importante qui limite les possibilités d'installation de la population permanente, notamment des jeunes ménages aux revenus modestes.

75 logements sont déclarés vacants, soit 4 % du parc de logements (autant que sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération). La baisse du nombre de logements vacants (- 5 % entre 1990 et 1999) traduit une certaine tension sur le marché du logement.

Globalement, la forte croissance du parc de logement (+26,7% entre 1990 et 1999) rend particulièrement difficile la mise en place de mesures sociales d'accès au logement.

B. LES TYPES DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

	1999	Part	Evolution 1990 / 1999
Logements individuels	1 236	93,6 %	+ 34 %
Logements collectifs	61	4,6 %	+ 0 %
Autres	23	1,7 %	- 21 %
Total	1 320	100 %	+ 30 %

La grande majorité des logements est de type individuel, soit 94 % contre seulement 65 % sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération. Le reste du parc de résidences principales correspond essentiellement aux logements collectifs dont le nombre n'a pas progressé pendant la dernière période intercensitaire. Leur part relative au sein du parc est donc en légère baisse (4,6 % contre 6 % en 1990).

C. LE MODE D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	1999	Part	Evolution 1990 / 1999
Propriétaires	1 081	82 %	+ 29 %
Locataires	191	14 %	+ 57 %
<i>dont : non HLM</i>	142	11 %	+ 28 %
<i>HLM</i>	33	2,5 %	/
<i>meublé</i>	16	0 %	+ 45,5 %
Logés gratuitement	48	3,5 %	- 11 %
Total	1 320	100 %	+ 30,5 %

La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement (82 %). Cette moyenne est supérieure à celle du département (65 %) et à celle de la Communauté d'Agglomération (57 %), y compris hors commune de Vannes (75 %). A contrario, la part des locataires est relativement modeste (14 %) mais enregistre une progression très forte (+ 57 %).

Le parc d'habitation à loyer modéré de Baden est réduit. Malgré la construction de 33 logements HLM au cours des années 1990 (la commune n'en comptait aucun en 1990), ceux-ci ne représentent que 2,5 % du parc de résidences principales en 1999 et 17 % des logements locatifs. Néanmoins, la commune démontre aujourd'hui sa volonté de poursuivre son effort envers les logements sociaux. En 2007, la commune compte ainsi 81 logements HLM sur son territoire (incluant les 14 récents de Pont Claou), soit un ratio proche de 5%. D'autres sont prévus à Pont Daniec.

En 1999, les demandes en instance à l'OPHLM de Vannes concernaient

notamment les logements de type T1 - T2 à plus de 39 %.

Cependant, pour la plupart des ménages, la demande en logement reste orientée en priorité sur la maison individuelle. Or la raréfaction des terrains et les prix élevés pratiqués à Vannes et dans la 1^{ère} couronne rejaillissent sur le prix du foncier de la 2^{ème} couronne, avec une évolution spectaculaire au cours des dernières années.

Pour rappel, la Loi ENL (Engagement National pour le Logement) renforce le Droit au logement et encourage la production de logements sociaux.

D. LA COMPOSITION ET LE CONFORT DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Nombre de pièces	1990	1999	1999 en %	Evolution 1990 / 1999
1	32	21	2 %	- 34,5 %
2	72	80	6 %	+ 11 %
3	128	151	11 %	+ 18 %
4	224	268	20 %	+ 19,5 %
5	281	383	29 %	+ 36,5 %
6 et plus	276	417	32 %	+ 51 %
Total	1 013	1 320	100 %	+ 30,5 %

61 % des résidences principales de la commune comportent au moins 5 pièces. Les grands logements sont donc majoritaires et en forte progression par rapport à 1990 (+ 29 %).

Les petits logements (1 ou 2 pièces) ne représentent qu'à peine 8 % de l'ensemble du parc et leur nombre n'a pas progressé depuis 1990. Le développement de cette section du parc sera par conséquent à prendre en considération pour répondre aux besoins des petits ménages dont la part est en progression (+ 47 % des ménages de 1 à 2 personnes entre 1990 et 1999).

La plupart des logements étant relativement récent (59 % ayant été construits après 1975), leur confort est très satisfaisant. Seuls 2,5 % des résidences principales ne comportent ni baignoire, ni douche et 2,7 % n'ont pas de WC à l'intérieur du logement. Le taux de confort s'est nettement amélioré au cours du dernier recensement puisque ces taux étaient respectivement de 8,3 % et 6,8 %. L'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) menée sur la Communauté d'Agglomération entre 1998 et 2000 a contribué à ce résultat.

E. LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT "2004 – 2009"

Suite aux actions menées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, dans le cadre de la mise en place d'un premier Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 1997 - 2003, un deuxième PLH "2004 - 2009" a été approuvé le 18-12-2003.

Baden y est identifiée comme un large territoire avec une double façade sur la mer et des sites de très grande qualité paysagère et environnementale. Le document souligne la vigilance particulière qu'il faudra apporter au maintien de l'équilibre entre le bourg et les villages et hameaux, notamment en limitant l'extension de ces derniers. La commune doit également jouer un rôle de relais dans la politique d'accueil de la fonction touristique.

Le programme prévoit une série de mesures concrètes privilégiant deux axes majeurs :

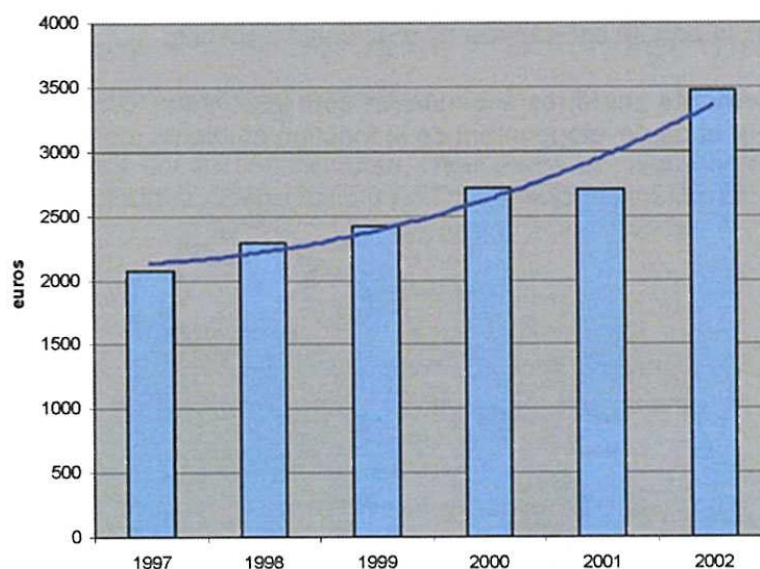
- la construction de logements sociaux avec un objectif de répartition harmonieux sur l'ensemble des communes,
- la prise en compte de demandes spécifiques tels les jeunes, les étudiants, les personnes âgées ou les personnes rencontrant des difficultés sociales et financières particulières.

Cette politique de l'habitat, conduite avec les communes, s'articulera avec les autres politiques développées à l'échelle de l'agglomération pour contribuer au développement équilibré du territoire.

Les grandes orientations à prendre en compte sont les suivantes :

- **Thème 1** : répondre à la diversité des besoins de logements locatifs conventionnés (fiches 1.1 à 1.5),
- **Thème 2** : accroître le rôle social du parc privé (fiche 2),
- **Thème 3** : soutenir l'accession sociale (fiche 4),
- **Thème 4** : soutenir les besoins spécifiques en logement (fiches 4.1 à 4.5),
- **Thème 5** : Appuyer les initiatives communales en matière d'actions foncières (fiches 5.1 à 5.3),
- **Thème 6** : Mettre en place les outils de suivi et de pilotage en matière d'habitat (fiches 6.1 à 6.3).

**financement du logement social : subventions moyennes
par logement accordées par la Communauté
d'Agglomération du Pays de Vannes**



Source : Diagnostic SCOT de la CAPV

A travers ce PLH, des dispositifs destinés à l'accroissement du logement social et à l'accession sociale se mettent progressivement en place, notamment grâce à des financements relativement importants.

Enfin, dans le cadre d'une démarche associant divers partenaires, la Communauté d'Agglomération mettra en place des moyens pour apporter une assistance en matière de projet, afin d'améliorer la qualité de l'espace urbain.

F. LA CONSTRUCTION NEUVE

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Moy. annuelle
Maisons individuelles	79 (1)	91	74	39	48	52 (2)	65	34 (3)	42	58
Rénovation pour l'habitation	4	2	8	3	4	1	2	4	8	4
Total	83	93	82	42	52	53	67	38	50	62

(1) : En 1998 :

- Un permis de construire concernait une opération OPCHLM pour 6 maisons individuelles et un collectif de 10 logements.
- Un autre dossier concernait une opération OPCHLM pour 4 maisons individuelles.
- Un permis a été délivré pour un collectif privé de 8 logements.

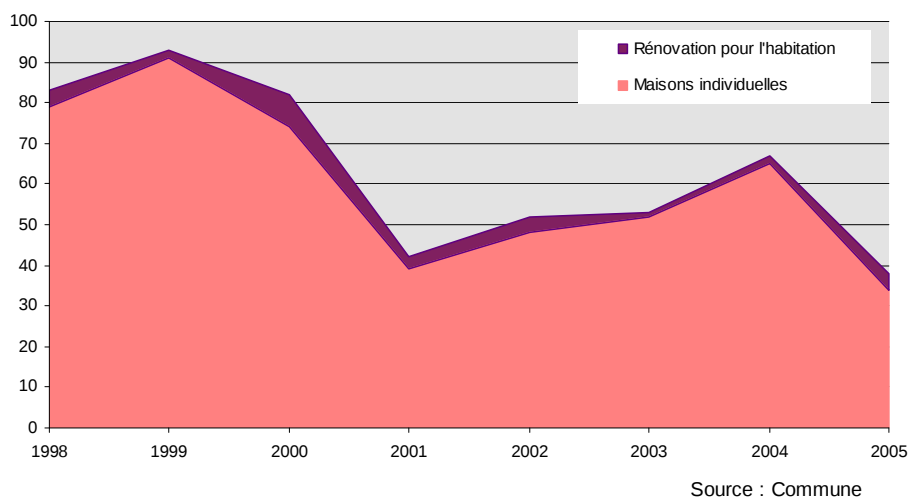
(2) : En 2003 :

- Un permis de construire pour une maison de 2 logements.
- Un permis de construire concernait une opération OPCHLM (Vannes Golfe Habitat) pour 6 maisons individuelles et un collectif de 6 logements.

(3) : En 2005 :

- Un permis de construire concernait une opération OPCHLM (Vannes Golfe Habitat) pour 7 maisons individuelles et un collectif de 7 logements.
- Un permis de construire concernait un collectif de 24 logements.

Evolution des permis de construire 1998-2005



L'étude des permis de construire délivrés ces dernières années permet d'ores et déjà d'affirmer que la construction de nouveaux logements maintient un rythme élevé. Pour autant, il convient de souligner que le nombre de permis de construire délivrés en 2005 a sensiblement diminué.

Le parc résidentiel de Baden a ainsi augmenté de près de 25% depuis le dernier recensement avec un peu moins de 600 nouveaux logements. La Commune démontre quelques efforts pour diversifier son offre de logements. Comme préconisé par le PLH, la commune a donc développé son parc de logements collectifs, notamment de locatifs sociaux. A travers 4 opérations OPCHLM, 36 logements à loyers modérés ont ainsi vu le jour.

De plus, autorisé en 2005, un collectif de 24 logements vient compléter l'offre.

Prévisions - enjeux - besoins

L'accroissement démographique serait de 1 800 habitants supplémentaires pour la période 2005 - 2020 (dans un premier temps, +1 200 d'ici 2015).

A raison d'un taux d'occupation des logements en 2020 de 2,20 à 2,25 personnes par ménage existant et de 2,60 pour les nouveaux ménages, cela génère un besoin d'une soixantaine de résidences principales par an, soit 800 à 900 logements à l'horizon 2020, environ 550 d'ici 2015. 70% serviront à accueillir la population nouvelle, 20% à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, 10% aux résidences secondaires.

Dans le respect des grands principes de la Loi SRU, ces logements devront privilégier une localisation essentiellement en zone agglomérée et dans son prolongement.

Ils devront également favoriser une mixité des formes urbaines, avec certes du pavillonnaire pur, mais également du logement individuel groupé et du petit collectif. Enfin, des logements sociaux devront être programmés en ville ou dans les extensions urbaines.

II.3. LES ACTIVITÉS

A. LA POPULATION ACTIVE

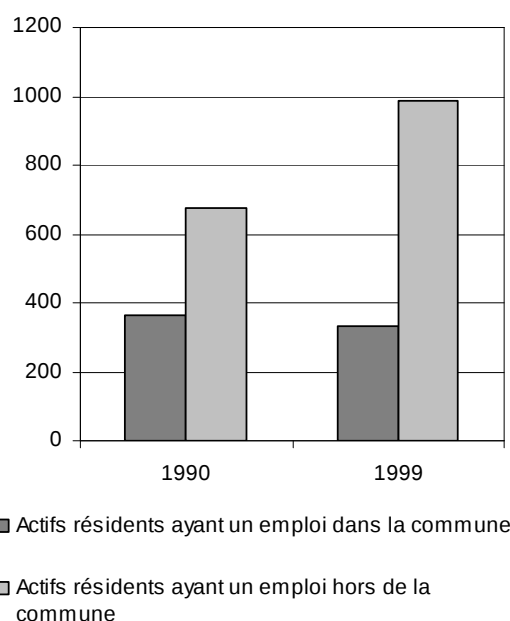
1) EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE TOTALE

En 1999, on dénombre 1 450 actifs (796 hommes et 654 femmes) dont 1 318 occupent un emploi. Le taux d'activité de 39,1 % (nombre d'actifs ayant un emploi par rapport à la population totale) en 1999 est en progression depuis 1990 (36,6 %).

2) EVOLUTION ET MIGRATIONS DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

	1990	%	1999	%	variation
Actifs résidents ayant un emploi dans la commune	365	35%	330	25%	-9,6%
Actifs résidents ayant un emploi hors de la commune	677	65%	988	75%	45,9%
Actifs résidents ayant un emploi dans une autre commune du département	619	59%	898	68%	45,1%
Actifs résidents ayant un emploi hors du département	58	6%	90	7%	55,2%
Population active de la commune ayant un emploi	1042	100%	1318	100%	26,5%
Actifs extérieurs travaillant dans la commune	123	25%	276	46%	124,4%
Nombre d'emplois dans la commune	488		606		24,2%

Evolution des migrations domicile / travail



25 % des actifs ayant un emploi travaillent à Baden, contre 35 % en 1990. Parmi les actifs travaillant, 75 % ont un emploi en dehors de la commune.

L'essentiel des migrations domiciles-travaux sont internes au département du Morbihan. Selon les sources entre 67% et 36% des actifs travaillent dans une commune du département (hors Baden).

A peine 1 actif sur 10 exerce son activité hors du département.

Mobilités Domicile - Travail à Baden en 1999

Département	Commune	Sorties	%	Entrées	%	Différence	Total
	BADEN	330	25	330	54	0	660
56	VANNES	465	35	43	7	-422	508
	AURAY	86	7	29	5	-57	115
	ARRADON	35	3	20	3	-15	55
	PLOEREN	33	3	17	3	-16	50
	SAINT-AVE	31	3	4	1	-27	35
	LARMOR-BADEN	28	2	26	4	-2	54
	LORIENT	22	2	3	0	-19	25
	THEIX	15	1	1	0	-14	16
	SENE	12	1	3	0	-9	15
	PLOUGOUMELLEN	11	1	22	4	11	33
	PLUNERET	10	1	13	2	3	23
	ILE-AUX-MOINES	9	1	2	0	-7	11
	LOCMINE	9	1	0	0	-9	9
	SAINT-NOLFF	9	1	1	0	-8	10
	BONO	9	1	22	4	13	31
	BRECH	8	1	8	1	0	16
	HENNEBONT	7	1	0	0	-7	7
	CARNAC	6	0	2	0	-4	8
	CAUDAN	5	0	1	0	-4	6
	CRACH	4	0	5	1	1	9
	GRAND-CHAMP	4	0	5	1	1	9
	LANESTER	4	0	1	0	-3	5
	PLESCOP	4	0	5	1	1	9
	PLUMERGAT	4	0	5	1	1	9
	SARZEAU	4	0	0	0	-4	4
	TRINITE-SUR-MER (LA)	4	0	3	0	-1	7
	Autres 56	36	3	5	1	-31	45
	Total 56	874	67	246	41	-628	1124
29	QUIMPER	6	0	0	0	-6	6
	BREST	4	0	0	0	-4	4
	CONCARNEAU	3	0	0	0	-3	3
	Total 29	13	1	0	0	-13	13
44	SAINT-NAZAIRE	6	0	1	0	-5	7
	NANTES	3	0	0	0	-3	3
	Total 44	9	1	1	0	-8	10
Autres	RENNES	7	1	0	0	-7	7
	PARIS	5	0	0	0	-5	5
	Autres	17	1	5	1	-12	22
	total autres	29	2	5	1	-24	34
Autres inférieures à 2		63	5	24	4	-39	87
Total	Total général*	1318	100	606	100	-704	1918

La commune est économiquement tournée vers le pôle d'emploi du Pays de Vannes. Les échanges quotidiens d'actifs se font en effet majoritairement avec l'agglomération vannetaise. Celle-ci accueille chaque jour plus de 450 badenois, soit 35% des sorties. A l'inverse 43 vannetais entrent chaque jour sur le territoire de Baden pour y travailler.

La seconde commune en termes d'attractivité est Auray avec 86 travailleurs badenois.

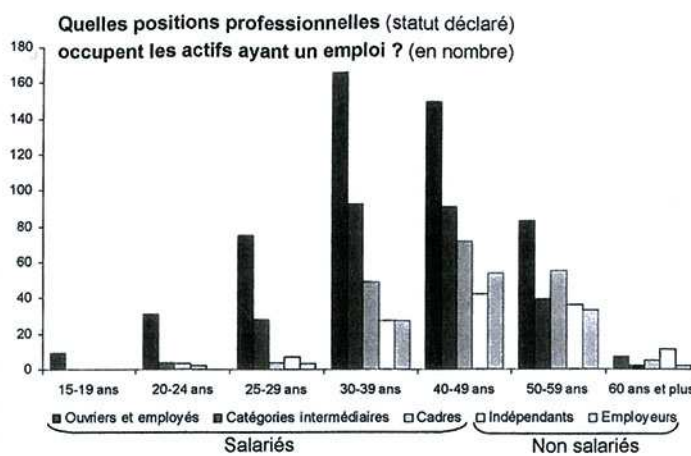
Les migrations alternantes sont également importantes vers Arradon, Ploeren, Saint-Avé, Larmor-Baden et Lorient qui attirent chacun entre 20 et 35 actifs résidents à Baden chaque jour.

Les 20% d'actifs ne travaillant pas dans ces communes restent néanmoins le plus souvent dans le département. Seules les grandes villes de l'ouest et Paris attirent quelques travailleurs badenois hors du département.

A l'inverse la commune accueille peu de travailleurs venant de l'extérieur. Les actifs badenois occupent 54% des emplois de la commune. Les emplois restants sont majoritairement occupés par les vannetais (7% des entrées). Seules les communes d'Auray, Arradon, Larmor-Baden, Plougoumen et Bono fournissent au moins 20 actifs.

3) OCCUPATION DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI

Parmi les 1 318 actifs, 79 % occupent un emploi salarié (contre 76 % en 1990) ce qui demeure inférieur aux taux observés dans la Communauté d'Agglomération (84 %) et dans le Département (88 %).



54 % des salariés appartiennent à la catégorie des ouvriers ou employés, 26,5 % à la catégorie intermédiaire et 19,5 % à la catégorie des cadres supérieurs (parmi les 1 045 salariés, 80 n'ont pas déclaré de statut professionnel). 77 % des salariés de la commune sont employés à temps

complet et 23 % à temps partiel. 45,7 % des non salariés sont des travailleurs indépendants, 43,5 % sont des employeurs.

Le niveau de formation de la population communale est supérieur à ceux enregistrés au niveau de la Communauté d'Agglomération et du Département : 34 % des habitants ont en effet au minimum un niveau BAC, contre 31 % pour la Communauté d'Agglomération et 23 % seulement pour le Département.

4) *LE CHÔMAGE ET SON ÉVOLUTION*

Pour les classes d'âges comprises entre 20 et 39 ans, la part des chômeurs enregistrée sur la commune de Baden est inférieure à celles de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes et du Département. Cette tendance s'inverse pour les classes d'âge comprises entre 40 et 64 ans.

Parmi les 128 chômeurs recensés en 1999 dans la commune, 62 % sont des femmes. Le chômage de longue durée concerne également davantage les femmes que les hommes (2/3 de femmes) et en majorité les plus de 50 ans : 41 % des chômeurs à la recherche d'un emploi depuis plus d'un an ont plus de 50 ans. Entre 1990 et 1999, le taux de chômage a régressé, puisqu'il est passé de 10,2 % à 8,8 % (de source déclarative).

En janvier 2007, on compte 100 demandeurs d'emploi, 53 hommes et 47 femmes, ainsi que 16 bénéficiaires du RMI.

B. LES PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITÉ

1) *L'ACTIVITÉ AQUACOLE*

Les activités d'exploitation des ressources de la mer jouent un rôle important sur le territoire tant en termes d'occupation du domaine maritime que d'activité économique.

Suite à l'épizootique de l'huître plate, dans les années 1970, l'activité ostréicole de Baden a subi de profondes restructurations. Départs à la retraite anticipés, reconversion dans l'élevage de l'huître creuse, modernisation de l'outil de production, développement de nouvelles formes d'élevages (surélevé ou en eaux profondes) ont redynamisé cette activité liée à l'économie de Baden.

Toutefois, la mutation générée par le fléau précédent n'est pas terminée. L'évolution des goûts du consommateur européen et les normes CEE de salubrité obligent les exploitants badennois à développer leurs moyens et leurs aires de production afin de rentabiliser les investissements de cette modernisation.

Cependant, se pose la question de la pérennité de cette économie atomisée face au développement d'une production industrielle, dans les années futures.

La totalité du territoire communal est concernée par une servitude de protection des établissements de conchyliculture, d'aquaculture et des gisements coquilliers (en application du décret du 30 octobre 1935 et du décret interministériel du 23 janvier 1945 propre au littoral du Golfe du Morbihan).

Le territoire de Baden est inclus dans l'aire du SMVM du Golfe du Morbihan qui a entre autres objectifs de cadrer les activités conchyloles et nautiques.

Les études réalisées dans le cadre du SMVM ont confirmé l'importance économique de la conchyliculture dans le Morbihan, premier département français en matière de surfaces conchyloles. 200 exploitations conchyloles sont recensées dans le Golfe, dont la majorité est constituée de petits établissements à structure familiale. La répartition de ces établissements autour du golfe participe à l'aménagement et à la vie de ce territoire. Les données collectées ont mis en évidence la bonne productivité du milieu en matière de croissance des coquillages.

La pêche maritime présente une grande diversité d'activités tant en matière de modes de pêche utilisés (pêche à pied, filets, casiers, drague) que d'espèces pêchées (pétoncles, poissons divers, oursins). Cette diversité de la production naturelle illustre la richesse particulière de ce milieu et la forte dépendance de la qualité sanitaire de celui-ci, qui fait l'objet de ce fait, d'un suivi particulier.

La concurrence avec la plaisance, en matière d'espace pour la conchyliculture et de ressource pour la pêche, impose des mesures de gestion spécifiques. Plusieurs orientations ont été fixées en matière de cultures marines :

- maintien du potentiel de production et des surfaces exploitées,
- optimisation des zones d'élevage,
- création de zones ostréicoles à terre dans un cadre intercommunal,
- généralisation des chenaux traversiers, dans les secteurs ostréicoles existants.

Il s'agit donc de conforter l'activité ostréicole tout en améliorant la cohabitation avec les usagers maritimes et littoraux.

2) L'ACTIVITÉ AGRICOLE

On constate une régression très nette de l'activité agricole depuis 1970. Les exploitations sont en effet de plus en plus vulnérables face à la pression foncière, touristique et littorale.

	RGA 1970	RGA 1979	RGA 1988	RGA 2000
Nombre d'exploitations	102	75	66	33
SAU en ha	1 525	1 464	1 173	1 121
SAU / exploitant	16	19	18	34

En 30 ans, 2/3 des exploitations ont disparu, soit 69 exploitations sur 102 en 1970, avec une baisse marquée (- 50 %) entre 1988 et 2000. La surface agricole utile (SAU) a diminué de 404 hectares, soit 26 %. Cette tendance est générale dans les communes bordant le Golfe, le département ayant par ailleurs perdu 44 % de ses exploitations entre 1988 et 2000. En 2007, on ne compte plus que 18 exploitations agricoles et 2 maraîchers sur la commune.

Cette diminution s'est accompagnée d'une restructuration : la moyenne de SAU par exploitation a ainsi quasiment doublé entre 1988 et 2000, pour atteindre 34 ha sur la commune.

L'activité est tournée vers l'élevage traditionnel bovin (lait, viande et cultures fourragères) et la culture des céréales occupe 29 % de la SAU.

Sur les 33 exploitations recensées en 2000, 38 % des chefs d'exploitation ont moins de 40 ans, contre 27 % en 1988. A contrario, seuls 15 % ont plus de 55 ans, alors qu'ils étaient 41 % en 1988. La profession connaît donc un rajeunissement important, principalement lié aux départs en retraite de chefs d'exploitations n'ayant pu trouver de repreneurs.

La spécificité du territoire littoral peut néanmoins offrir de nouvelles perspectives à la profession. Il existe en effet un réel potentiel de développement agro-touristique de l'ensemble du Pays de Vannes. Même si l'accueil à la ferme ou la vente de produit reste marginale, toutes ces alternatives sont intéressantes pour l'avenir.

Enfin, l'agriculture sur l'ensemble du territoire s'est engagée dans de nouvelles pratiques respectueuses de l'environnement, comme certains programmes de réduction de la pollution des eaux sur les principaux bassins versants ou bien encore la Charte entre agriculteurs de la zone littorale et conchyliculteurs.

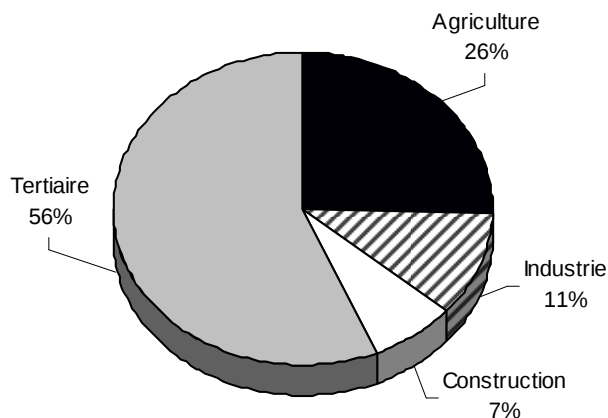
3) *LES ACTIVITÉS SECONDAIRES ET TERTIAIRES*

Baden, comme l'ensemble du Pays de Vannes connaît un développement économique soutenu qui permet une croissance de l'emploi parallèle à la croissance démographique.

Cette forte attractivité s'explique notamment par un cadre de vie exceptionnel, une bonne desserte routière, un réseau d'acteurs de qualité mais aussi grâce à une main d'œuvre bien formée. En effet, la Bretagne est réputée pour la qualité de sa main-d'œuvre et le Pays vannetais a un niveau de formation plutôt élevé et un turnover faible (la qualité du cadre de vie incitant les salariés à s'ancrer sur le territoire).

Le secteur du bâtiment est bien représenté sur la commune qui compte des entreprises générales aux différents corps de métiers (électricité, couvreur, zingueur, menuisier, plâtrier, chauffagiste, plombier, vitrificateur, peinture...). La bande littorale génère aussi son économie artisanale avec deux chantiers navals et les activités liées au nautisme sur la zone artisanale de Toul Broch.

Catégories d'emplois sur la commune en 1999



Aujourd'hui, le tissu économique de la commune se diversifie et se « tertiarise ». Baden a ainsi gagné près de 130 nouveaux emplois tertiaires durant la dernière période intercensitaire. Sur la même période, le secteur de la construction ne parvenait pas à maintenir ses effectifs au-dessus de 50 travailleurs.

Diverses activités participent désormais à la vie économique locale : antiquaires, mécanique, location, quincaillerie, taxis, une banque.

Les commerces (17% des emplois sur la commune) de proximité (boulangerie, boucherie, alimentation, coiffure, etc.) de restauration et d'hôtellerie (2 hôtels-restaurants, 5 restaurants) et une couverture médico-sociale conséquente (9% des emplois dont médecins, kinésithérapeute, dentiste, infirmières à domicile, sages-femmes,

podologue, orthodontiste) complètent l'éventail des activités traditionnelles. Est à noter la présence d'artistes peintres, d'un musée, de la Société des Amendements Marins du Golfe du Morbihan ainsi que d'un village-vacances et d'un camping.

La panoplie d'activités énumérées ci-dessus atteste de la vitalité économique de la commune. La zone d'activités de Toul Broch, située entre l'ex R.D. 101 et la nouvelle, regroupe essentiellement des entreprises du secteur secondaire.

4) *LE TOURISME*

La Bretagne est une région à forte fréquentation touristique et le Morbihan pèse à lui seul pour plus d'un tiers des nuitées en Bretagne : soit une croissance de +3,5% par rapport à 2002 et de +10% par rapport à 2000, faisant du Morbihan la première destination en Bretagne.

La commune bénéficie d'une situation très privilégiée au sein du Golfe du Morbihan qui, après la Baie de Quiberon, est le second espace touristique du département en terme de fréquentation. Les plages et paysages maritimes, le golf et autres équipements tel le Musée, participent de cette attractivité.

Toute une activité de croisière à travers le Golfe s'est également développée à Port Blanc. Différentes formules sont proposés au départ du port afin de visiter les célèbres îles du Golfe (Ile aux Moines, île d'Arz).

Malgré cette attractivité exceptionnelle, la commune comme l'ensemble du Pays de Vannes, n'a pas développé son activité touristique outre mesure.

La capacité d'hébergement touristique sur la commune reste ainsi modeste :

- 1 camping quatre étoiles, 377 emplacements avec piscine chauffée.
- 1 hôtel trois étoiles proposant 18 chambre
- 1 hôtel une étoile
- 5 chambres d'hôtes réparties sur 3 sites.

Actuellement, plusieurs projets sur l'agglomération vannetaise devraient permettre de valoriser le territoire et favoriser le développement touristique du secteur. S'appuyant sur les expériences réalisées dans d'autres villes littorales à haut potentiel touristique, il est possible de conforter certaines filières.

Prévisions - enjeux - besoins

Baden a la particularité de pouvoir développer ses activités avec un spectre très large : production industrielle et artisanale, tertiaire, commerces de détail, de moyenne et de grande surface, tertiaire de bureaux, tourisme (accueil, animation et équipements) et agricole (élevage, culture et conchyliculture). Cet objectif vise à la fois à proposer des emplois sur place pour résorber le chômage, à limiter ainsi les migrations vers Vannes, à disposer de nouvelles ressources financières, à dynamiser la vie locale et à préserver les paysages grâce entre autre à la présence agricole (pour rappel, le nombre d'exploitations a été divisé par trois et la SAU a baissé d'un tiers en 30 ans).

Aussi, le Plan Local d'Urbanisme devra préserver et créer de nouveaux espaces pour le développement de ces activités, tout en veillant à préserver au mieux les espaces naturels et agricoles et à respecter le SMVM.

II.4. LES ÉQUIPEMENTS

A. LES ÉQUIPEMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS

1) VOIRIE

- Le réseau

La commune de Baden est reliée à Vannes et Auray par la R.D. 101. La R.D. 316, connectée à la R.D. 101, permet de relier la commune de Larmor-Baden située au sud. La R.D. 316a, à partir du carrefour des Quatre Chemins localisé sur la R.D. 316, dessert le site de Port Blanc où la présence d'une cale (département) permet l'accès par voie maritime à l'île aux Moines.

Pour l'année 2004, la moyenne annuelle de véhicules / jour est de :

Sections	Lieux	Moyenne annuelle véhicule /jour
R.D. 316	Bourg de Baden - Larmor Baden	1718
R.D. 316A	Port Blanc - Les Quatre chemins	2839
R.D. 101	Moulin de Pomper- Les Quatre chemins	3971
R.D. 101	Arradon - Moulin de Pomper	8382
R.D. 101	Entre Le Bono et Arradon via Baden	6656

Le reste du territoire est irrigué par un maillage de voies secondaires.

La R.D. 101 est classée voie bruyante au titre de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1995 (art. 12 et 13, en application des décrets 95-22 et 95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et 30 mai 1996).

Le Département a fixé avec précision sa politique en matière de marges de recul, le long des voies départementales lors de la session du Conseil Général du 25 janvier 1991, modifiée en commission permanente le 25 juin 1993, ceci dans un souci de protection à la fois des usagers de la route et des utilisateurs des bâtiments bordant celles-ci, et aussi, afin de permettre à plus ou moins long terme des travaux d'élargissement de la voie.

Une distinction a été établie entre les routes inscrites au schéma routier départemental et les autres.

Les marges sont les suivantes :

- pour la R.D. 101, inscrite au schéma routier départemental :
 - o zones constructibles en agglomération : à étudier selon le contexte local,
 - o autres zones : 50 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée,
- pour les R.D. 316 et 316A :
 - zones naturelles : 35 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée,
 - zones constructibles hors agglomération : 20 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée,
 - zones constructibles en agglomération : à étudier selon le contexte local.

A noter qu'en vertu de l'article L.146-7 relatif à la loi littoral du 3 janvier 1986 :

- les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 m du rivage,
- la création de nouvelles routes sur les plages, dunes ou en corniche est interdite,
- les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

2) *ACCIDENTOLOGIE*

Entre 2001 et 2004, le réseau routier de Baden fut le théâtre d'une dizaine d'accidents plus ou moins graves. On comptabilise ainsi trois tués et 7 blessés hospitalisés. 40% de ces accidents se sont déroulés entre juin et juillet et ont globalement concerné des voitures. Enfin, 90% des accidents ont eu lieu hors agglomération et un sur deux sur la R.D. 101.

Les lieux potentiellement accidentogènes devront être pris en compte dans le projet d'aménagement de la commune.

3) *LE PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU DÉPARTEMENT*

La commune est concernée par un Projet d'Intérêt Général intéressant le Département : l'aménagement d'un giratoire sur la R.D. 101, afin de relier le bourg à Toul Broch en supprimant deux carrefours dangereux.

4) *LES MODES DE DÉPLACEMENT ALTERNATIFS À LA VOITURE*

- **Transports en communs**

Depuis 2002, la commune est intégrée au réseau de Transport urbain du Pays de Vannes (TPV). La gestion et la coordination des réseaux de transports urbain et périurbain de la Communauté d'Agglomération sont confiées au groupe Véolia Transport.

Une ligne périurbaine relie ainsi Plougoumelen à Vannes via Baden Centre. La ligne permet également de rejoindre Larmor Baden et Port Blanc quadrillant ainsi une grande partie du territoire communal.

La commune est enfin desservie par le réseau des Transports Interurbain du Morbihan (TIM). La ligne 6 du réseau relie Auray à Port Blanc ou Larmor Baden via le centre ville de Baden.

- **Liaisons douces**

Les piétons peuvent emprunter l'itinéraire pédestre du Tour du Golfe, le long du littoral. Celui-ci fait l'objet d'une servitude de passage approuvé par arrêté préfectoral du 28 mars 1991, en application de la loi 76-1285 du 31 décembre 1976 complétée par la loi 86-2 du 3 janvier 1986 (loi littoral) et du décret n° 77-753 du 7 juillet 1977.

Le SCOT du Pays de Vannes prévoit de développer le réseau de liaisons cyclables entre zones d'habitat et équipements scolaires, commerciaux ou de loisirs. Une liaison sous forme de piste cyclable, Vannes-Auray desservant Baden, est à l'étude, ainsi qu'une liaison entre Baden et Ploeren, qui est intégrée dans le PLU de Ploeren (et celui de Baden).

B. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

1) *LE RÉSEAU D'EAU POTABLE*

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable de la région de Vannes Ouest. Le point d'eau du syndicat est constitué par le barrage - réservoir de Pont Sal, sur la rivière *Le Sal* en Plougoumelen, d'une capacité de 300 000 m³ d'eau brute.

La production et la distribution ont été confiées à SAUR France par un marché de service à compter du 1^{er} janvier 2007.

Le réseau communal est mis en charge par le réservoir sur tour de 500 m³ installé au *Cosquer*, alimenté par une conduite de Ø150 mm de diamètre.

La distribution en direction de Locmiquel se fait par une conduite de Ø100 mm, celle en direction de Larmor-Baden et Port blanc par une

conduite de Ø160 mm. De cette ossature principale, des ramifications en conduites secondaires de Ø33 mm à Ø8 mm de diamètre desservent les différents villages.

Une canalisation de Ø150 mm ceinture le site du golf.

La consommation en 2004 fut de 201 888 m³ pour 2351 branchements.

2) *LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT*

• **Eaux usées**

Le réseau d'assainissement actuel, de type séparatif, est raccordé à deux stations d'épuration.

Les réseaux et les stations d'épuration sont exploités par la société SAUR France.

- station d'épuration de Pont Claou (Bourg)

Elle est située dans le bourg de Baden. Elle dessert essentiellement le secteur du bourg et de la zone d'activité. Il s'agit d'un système de lagunage naturel mis en place en 1989.

Sa capacité nominale est de 2 700 Equivalent Habitant, soit :

- charge hydraulique nominale : 405 m³/j,
- charge organique nominale : 162 kg/j,
- débit de pointe : 50 m³/h.

Les lagunes sont au nombre de 4 avec une surface globale de 27 000 m² et un volume de 27 900 m³.

Les effluents traités par la station sont utilisés pour l'arrosage du golf de Baden. Des équipements d'auto-surveillance ont été mis en place au cours du printemps 1999.

- la station d'épuration de Port Blanc (Bourgerel)

Elle est située dans le secteur de Bois Bourgerel. Ce lagunage naturel mis en service en 1998 a été construit pour l'assainissement du secteur de Bourgerel, Port Blanc, Mané-Moustran, Kériboul ainsi que les villages de Breafort, Kervadail et Kernaualo. Certains secteurs sont en cours ou en projet de raccordement.

Sa capacité est de 2 400 EH, soit :

- charge hydraulique nominale : 360 m³/j,
- charge organique nominale : 144 kg/j,
- débit de pointe : 40 m³/h.

Description des lagunes de Port Blanc

	Surface en m ²	Volume en m ³
Lagune N° 1	12 700	12 700
Lagune N° 2	8 800	8 800
Lagune N° 3	5 500	5 500
Total	27 000	27 000
Lagune de stockage	5 000	10 000

Les effluents traités sont rejetés dans le Golfe du Morbihan, à l'extrémité du parking de Port Blanc, par l'intermédiaire d'un émissaire de rejet en mer pour rejoindre un chenal maritime. Les rejets sont commandés par une horloge à marée ; ils se font lors de la phase descendante.

Aucune anomalie de fonctionnement n'a été relevée sur le secteur de la station de Port Blanc, contrairement à celui de Pont Claou où de nombreux dysfonctionnements ont été observés au niveau des postes de relèvement de Lann Vihan et Toul Broch. Ces derniers ont donc été réhabilités et équipés de bâches tampons afin de réduire les risques débordement.

La charge hydraulique en nappes hautes par temps de pluie atteint notamment 229 % de la capacité hydraulique nominale et les rendements épuratoires dépassent les normes en terme de DCO et DBO₅ en fin de période estivale, en raison de l'augmentation de la charge en entrée de station.

La qualité des eaux des zones de production est cependant jugée "saine et stable" et l'analyse des prélèvements effectués en 2000 sur eaux de baignade des plages de Locmiquel et Sept Iles indique que la qualité des eaux satisfait aux normes fixées par le décret du 7 avril 1981 modifié.

L'objectif est toutefois de réduire au maximum les risques de contamination bactérienne et les rejets d'eaux usées au milieu hydraulique superficiel.

Compte tenu du rythme d'urbanisation actuel, des possibilités d'accueil en zones urbanisées et en zones d'urbanisation future, la population à raccorder au réseau peut être estimée à 2 630 habitants supplémentaires en hiver et 4 770 en été. De plus, le développement de l'activité touristique permet de prévoir la réalisation de près de 380 emplacements supplémentaires. Le nombre de raccordements actuels devrait ainsi doubler à l'horizon des 20 prochaines années.

Le schéma directeur d'assainissement réalisé en décembre 2002 préconise :

- de réduire les dysfonctionnements par temps de pluie,

- de réduire les introductions d'eaux parasites d'infiltration,
- de prévoir le raccordement des zones urbanisables et de vérifier si les raccordements envisagés ne vont pas entraîner des dépassements de capacité au niveau des stations.

Selon les estimations réalisées, la capacité de la station d'épuration de Pont Claou sera dépassée en situation future, aussi bien au niveau hydraulique qu'organique (523 m³/j prévus au maximum, contre 405 à l'heure actuelle et plus de 70 kg de DBO₅/j en supplément).

La station d'épuration de Port Blanc devrait également être dépassée dans la mesure où la commune prévoit de raccorder des secteurs qui initialement n'étaient pas prévus en assainissement collectif : Bois Bas, Pen Mern et Toulindac.

Les lagunes de Pont Claou sont délestées sur celles de Port Blanc. Les effluents du poste de Lann Vihan et ceux du poste de Toul Broch sont ainsi envoyés vers Port Blanc qui devra alors présenter une capacité de 315 à 333 kg de DBO₅/j, soit 5 250 à 5 550 EH.

Compte tenu de la capacité élevée envisagée pour la station de lagunage de Port Blanc (> 5 000 EH), la mise en place d'une station d'épuration à boues activées s'avère nécessaire. Des adaptations devront également être opérées sur le réseau de refoulement (pose de nouvelles conduites), et un plan d'épandage des boues devra être réalisé.

- **Eaux pluviales**

La topographie du bourg et des secteurs agglomérés est telle que les eaux pluviales s'évacuent naturellement sur tous les versants vers la mer ou les talwegs qui y conduisent. Leur creusement réduit fortement le champ d'expansion des crues et les lits majeurs sont réduits en largeur.

Les dispositifs actuels d'évacuation de ces eaux ont été réalisés dans le temps au coup par coup, par busage progressif des fossés et aménagement de caniveaux à ciel ouvert le long des façades des immeubles.

Une étude a été réalisée par le bureau BCEOM en janvier 2001 sur l'écoulement des eaux pluviales du bassin du Rohu, en ce qui concerne notamment les zones humides à protéger et les bassins de rétention à créer. Le périmètre de la zone d'étude correspond aux limites du bassin versant du ruisseau du Rohu (374 ha). Conformément à ce qui était préconisé dans l'étude, des bassins de rétention ont été créés, pour un volume de 2 300 m³. Un dalot normalisé (125*100 cm), enterré de 20 centimètres, a également été mis en place pour reconstituer le lit du ruisseau et diminuer la vitesse dans l'ouvrage. Par ailleurs, les zones humides identifiées dans le bassin du Rohu (Govello : 1,6 ha) devront être préservées dans les orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme.

Une étude a également été effectuée sur Kerfraval. Cette étude a été réalisée en 2 phases (juin 2005 et décembre 2006) par le Cabinet ISL.

La phase I a permis de définir le contexte hydrologique du bassin versant et son hydraulique : caractéristiques physiques, événements de référence, analyse hydraulique et diagnostic du réseau hydrographique.

La démarche entreprise a été la suivante :

- synthèse des données disponibles,
- reconnaissance de terrain,
- analyse pluviométrique locale,
- estimation des débits de crues par des méthodes empiriques,
- modélisation hydrologique et calcul d'hydrogrammes de crues,
- simulation de l'urbanisation future et diagnostic du réseau hydrographique,
- estimation des volumes de stockage et simulations prenant en compte l'ensemble des aménagements,
- propositions de scénarii d'aménagements dont l'efficacité sera testée à partir du modèle hydrologique.

La phase II a analysé les différents scénarii d'aménagements possibles.

Il y est prescrit de maîtriser les flux de matériaux solides vers l'aval à l'échelle de la parcelle agricole, conserver les bois et prairies stratégiques, prendre des mesures de protection locale contre les inondations, augmenter la capacité des buses de franchissement de la R.D. n° 306, ainsi qu'au niveau du poste de refoulement du Romeno.

3) *LA COLLECTE DES DÉCHETS*

L'organisation générale de la filière des déchets dans le département suit les directives inscrites dans le plan départemental des déchets dont la version révisée est annoncée pour fin 2007.

La compétence collecte et traitement des déchets est confiée depuis le 1^{er} janvier 2003 à la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes. La collecte est assurée en régie communautaire, le traitement est exercé par le Syndicat du Sud Est du Morbihan, le SYSEM.

Les déchets non recyclables sont traités par enfouissement dans l'attente d'un site de prétraitement à l'étude par le SYSEM. Ils sont collectés en moyenne 2 fois par semaine sur l'ensemble de la commune.

Le tri sélectif a été mis en place en 2004. Il est basé sur l'apport volontaire des déchets recyclables aux colonnes spécifiques pour le verre, les papiers et les emballages. Les colonnes sont implantées à divers endroits de la commune.

Pour les encombrants, les habitants ont accès aux déchetteries du territoire de la Communauté d'Agglomération dont notamment celles de Ploeren et d'Arradon.

C. LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

1) *EQUIPEMENTS SCOLAIRES*

Deux groupes scolaires accueillent 410 élèves répartis en 16 classes. Les deux écoles, Joseph LEBRIX (publique) et Saint Pierre (privée), sont situées dans le bourg. Pour l'année scolaire 2006-2007, 90 % des élèves habitent Baden.

2) *EQUIPEMENTS SPORTIFS ET SOCIO-CULTURELS*

- 2 terrains de football
- 1 terrain de volley-ball
- 1 terrain de basket-ball
- 1 salle omnisports très moderne
- 1 dojo
- 2 cours de tennis
- 1 médiathèque
- 1 musée
- 1 halte garderie

Un projet de centre multi accueil est en cours de réalisation.

3) *EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS*

En termes d'équipements administratifs, sont recensés sur le territoire de Baden : la Mairie avec son CCAS, le centre de tri postal et le bureau de Poste.

4) *EQUIPEMENTS TOURISTIQUES*

Les équipements touristiques sont composés de :

- 1 terrain de golf 18 trous,
- 1 base nautique à Toulindac,
- zones de mouillage pour la plaisance et les professionnels,
- CCAS - EDF - complexe de vacances - 400 lits,
- camping de Mané Guernehué.

Prévisions - enjeux - besoins

Le réseau de voirie doit être pris en compte dans le projet d'aménagement sous deux angles principaux :

- d'abord le nécessaire respect des reculs réglementaires et des prescriptions en matière de nuisances sonores,
- ensuite l'adaptation à la circulation actuelle et future, notamment en terme d'accessibilité au Sud de la zone agglomérée, de sécurité sur la R.D. 101, de transit en ville et de configuration et dimensionnement des voies futures de desserte.

Parallèlement, les autres modes de déplacement devront être mis en avant, qu'il s'agisse des circulations douces, pour le loisirs comme pour les déplacements « fonctionnels », ou des transports collectifs, que le projet urbain devra favoriser.

Le réseau d'assainissement eaux usées - eaux pluviales devra être adapté et étendu conformément au zonage d'assainissement.

Les équipements d'activités touristiques méritent d'être confortés, qu'il s'agisse de loisirs de plein air ou de parc de loisirs. Le tourisme vert dispose également de marges d'évolution.

III. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

III.1. LES COMPOSANTES PHYSIQUES ET LA GÉOGRAPHIE

A. LA GÉOLOGIE ET LE RELIEF

Le sous-sol est constitué de granit tardimigmatique à biotite et cordiérite (roche granitique très résistante). La pointe de Pen Mern est constituée de gneiss (moins résistant).

La commune est un vaste plateau. L'altitude moyenne est de 20 mètres et le point le plus haut culmine à 42 mètres NGF au bourg.

Le plateau s'interrompt de façon abrupte en lisière du Golfe notamment à Toulindac.

B. LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

L'hydrographie communale représentée par les ruisseaux du Pont Lohac, de Kernormand, de Brangon, de Kerfraval, du Rohu, du Parun et de Kernic, s'écoule au gré des dépressions successives jusqu'à rejoindre la mer.

La commune possède 37 km de côtes et 5 pointes : Pointes de Toulvern, du Blair, de Locmiquel, de Port Blanc, de Bois Bas.

C. LE CLIMAT

Le climat océanique est doux et humide avec des vents dominants d'ouest et sud-ouest. L'amplitude thermique annuelle est faible : les températures restent positives en hiver et en dessous de 25°C l'été. Les précipitations sont moyennes, avec 750 mm de pluies par an (moyenne 1951 - 1981).

D. LA RÉPARTITION DES DIFFÉRENTS MILIEUX NATURELS

Le rythme vallonné de la topographie ponctuée par un tissu végétal épars, mêlé aux zones humides des anses profondément ancrées dans le territoire confère au site toute la richesse particulière aux communes littorales du Golfe du Morbihan.

Suite au remembrement, la couverture végétale de la commune a reculé. Cependant, les points hauts et les pointes sont encore boisés.

1) *LES ÉTANGS ET LES ZONES HUMIDES*

La commune de Baden, de par sa position maritime, présente des étangs salés de grand intérêt. Au fond des anses, les étangs du moulin de Baden, de Toulvern, du Moulin neuf et de Pomper forment des enclaves de l'espace aquatique dans le domaine terrestre. Des zones humides bordent les rives de ces étangs.

Le territoire communal de Baden présente de surcroît un réseau hydrographique riche, quoique composé de simples ruisseaux complétés de fossés asséchés pendant une partie de l'année.

Un inventaire des zones humides de la commune de Baden, réalisé par le cabinet E.C.R. de NANTES a été remis le 21 janvier 2007. Des visites sur le terrain ont eu lieu les 11 et 12 octobre 2006 (avec une journée pluvieuse et une journée ensoleillée).

L'étude d'inventaire des zones humides a été réalisée en 3 phases : repérage et identification, analyse et diagnostic et, recommandations et préconisations. Les travaux ont porté sur :

- l'identification de chaque zone humide selon classification proposée,
- les limites géographiques de la zone humide,
- les caractéristiques écologiques,
- les caractéristiques hydrauliques et analyse des ouvrages de régulation des eaux,
- les caractéristiques paysagères de la zone alentours,
- l'identification des usages de la zone humide,
- le diagnostic de l'état de conservation ou de dégradation,
- le diagnostic des menaces pesant sur le milieu humide,

Les zones humides sont présentes à divers endroits du territoire communal. Elles sont de type étang artificiels, lagunes d'épuration, marais saumâtres, mares, ripisylves, saulaies et boisements humides, mégaphorbiaies et prairies humides. Les cours d'eau ont également été recensés. Dans le cadre des études portant sur la future ZAC au Sud-Est de la zone agglomérée, un inventaire complémentaire des zones humides est réalisé par le cabinet SETUR de RENNES.

L'étude réalisée sur les zones humides de l'ensemble de la Commune de Baden a été abordée lors de la réunion avec les personnes publiques associées à la révision du PLU et les associations du 13 mars 2007. En

outre, des réunions ont eu lieu en mai et juin 2006, sur le thème des zones humides, avec les associations de protection de la nature et de l'environnement, et en juillet 2006 avec les agriculteurs.

2) *LA FAUNE*

Les zones humides assurent une production primaire qui est le premier maillon d'une chaîne trophique complexe. Il s'y développe les algues microscopiques qui iront nourrir les huîtres élevées dans le Golfe.

La faune ornithologique de la côte, outre les oiseaux marins, est représentée essentiellement par le canard tadorne en bordure du Golfe accompagné du col vert, de la sarcelle, du pilet et de la bernache. Les échassiers fréquentent aussi les vasières : bécasseaux, chevaliers, gravelots, pluviers, courlis et foulques.

Une action de protection des sternes a été mise en place sur l'île du Petit Vézit, en collaboration avec l'association Bretagne Vivante.

3) *LA FLORE*

Le bocage est constitué de fourrés épineux et de haies touffues tels l'ajonc marin, le genêt et les massifs de prunelliers.

Quelques landes jonchent le paysage badenois, particulièrement entre le bourg et les 3 pointes plus au Sud, ainsi qu'à l'Est de la commune.

Les pins maritimes, les chênes, les châtaigniers, quelques sureaux, des cyprès et des pins insignis sont les principales essences locales.

On relève également la présence d'orchidées au Sud-Est du bourg.

L'herbier de zostères couvre la vase molle des anses.

III.2. LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES

A. LA VALLÉE DE LA BAIE DE KERDRÉAN

Le panorama découvert est attrayant mêlant l'eau et la terre. Au nord, la vue porte jusqu'au C.D. 101 (Baden-Le Bono) qu'on devine en ligne de crête à près de 2 km. Au Sud, elle butte sur les bois du Rohello et sur les baies de Kerihuel.

L'eau est le point fort de ce paysage : eau courante de la rivière d'Auray, eau stagnante de la baie de Kerdréan, étang de Lanester. Par-delà la rivière, du fait d'un relief sur ces berges assez accentué, l'horizon s'arrête à environ 500 m de la rive sur des espaces boisés parmi lesquels les constructions restent discrètes.

Sur la ligne de crête, on peut voir le club house du golf et en contrebas vers l'ouest le parking, qui lui est lié.

Au cœur de ce secteur, le village de Kerdrumel, constitué d'une ferme et d'anciens bâtiments agricoles.

Perception globale du site

Par son relief peu accentué, le site est peu perceptible de l'extérieur, deux points d'observation offrent une vue générale :

1°) depuis le C.D. 101, une ouverture rapide entre les arbres permet une vue plongeante sur l'ensemble à 1.5 km. Le regard est retenu par le "château" du Rohello sur fond boisé. Le paysage apparaît assez peu construit.

2°) Depuis la berge opposée de la rivière d'Auray (Fort espagnol), l'angle de vue est rasant, le relief est aplati. L'arrière-plan est marqué par l'abondance des massifs boisés sur lesquels le clocher et le château d'eau se détachent. Les villages de Kerdrumel et de Kerihuel sont noyés dans la végétation pourtant peu touffue.

Le gazonnement et l'entretien des aires de jeux offrent au secteur un paysage ordonné et artificiel, mais harmonieux et bien intégré dans l'espace naturel.

B. LE NORD DE LA COMMUNE

Au nord de la R.D. 101, s'étend une vaste zone agricole que borde à l'Est l'étang de Pomper et son écrin de verdure.

Le village de Toul Broc'h en bordure de la route départementale comprend la zone d'activités de la commune et les installations sportives de football.

C. LA ZONE EST

L'Est de la commune comprend un secteur rural à l'Ouest de la R.D. 316 au cœur duquel se situent de beaux massifs boisés.

A l'Est, s'étend une zone littorale avec deux pointes urbanisées :

- Le secteur de Bois Bas : l'urbanisation s'est poursuivie de manière anarchique avec une tendance à enclaver des terrains,
- La Chapelle de Pen Mern et les bordures du rivage boisées font du secteur du Moulin du Pont un site agréable.

La pointe de Port Blanc fortement urbanisée a connu un développement lié à la desserte de l'île aux Moines. L'affluence en raison de cette fonction "portuaire" provoque de grands problèmes de stationnement. Des barres de garages inesthétiques ont été édifiées.

Des espaces de grande qualité jouxtent le centre de Port Blanc : Mané Moustran et Toulindac. Des cheminements piétonniers existent entre ces lieux et Port Blanc.

La baie de Toulindac est un site maritime constituant un plan d'eau de qualité pour l'apprentissage de la voile légère. La plage de Toulindac est reconnue à l'échelle du Golfe du Morbihan. Une base nautique y est installée avec à proximité un projet nautique d'intérêt communautaire (CAPV) de plus grande envergure.

Les activités liées à l'exploitation de la mer, ostréiculture et extraction sablière, occupent de nombreux sites en bordure du littoral.

En raison de la déclivité du plateau et de la présence de micro falaises, certaines parcelles naturelles en retrait participent à la mise en valeur du site et à sa parfaite identification.

D. LA ZONE OUEST

C'est la partie de la commune où la mer et la terre s'entremêlent fréquemment entre l'anse de Locmiquel, l'étang de Toulvern, l'anse de Baden, l'étang du Moulin de Baden et la rivière d'Auray.

Les boisements de Toulvern, de la pointe de Locmiquel et de la pointe du Blair composent une masse boisée qui masque le plus souvent l'urbanisation.

Les côtes basses et sablonneuses offrent deux plages bien fréquentées : plages de Locmiquel et des Sept îles.

Les bords de la rivière d'Auray du Blair jusqu'à l'Anse de Kerdréan accueillent les activités de chantier naval de plaisance et ostréicoles (Le Parun). En outre la création d'un port à sec est un projet intégré au

Schéma de Mise en Valeur de la Mer. Le bourg appartient à cette partie de la commune.

III.3. LA RECONNAISSANCE DES MILIEUX NATURELS

L'identification des sites d'intérêts a permis de reconnaître la qualité des principaux espaces naturels de la commune.

A. LE SITE INSCRIT DU GOLFE DU MORBIHAN

Ce vaste secteur de 20 300 hectares a fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Naturels et Sites, par arrêté du 15 avril 1965 (régit par la loi du 02 mai 1930, modifiée par la loi du 28 décembre 1967, en application des décrets du 13 juin 1969, du 31 octobre 1970, du 12 mai 1981 et du 15 décembre 1988).

Il s'agit de protéger l'ensemble des zones littorales du Golfe du Morbihan : les rivières d'Auray, Vannes et Noyal, y compris les îles. Cette grande variété de milieux, marqués par l'activité humaine, présente toutes les configurations littorales possibles, mais avec des dimensions réduites.

Comme 20 autres communes, Baden est concernée par le périmètre de ce site inscrit qui couvre l'ensemble de la partie Ouest du territoire communal, depuis les franges de l'agglomération principale jusqu'à la limite Sud de la commune.

B. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Pour permettre la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, le Département bénéficie d'un droit de préemption ouvert par l'article L.142-3 du Code de l'Urbanisme (commission permanente du Conseil Général du 11/09/1992).

Ce droit concerne 220 ha sur la commune de Baden.

C. LA QUALITÉ DE L'EAU ET LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

1) LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un outil de planification établi en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et de la directive européenne 2000/60/CE. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en

eau. Pour ce faire, il prend en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (modifié par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004), le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE.

Le SDAGE Loire-Bretagne, adopté le 4 juillet 1996 met l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides.

Sept objectifs vitaux sont mis en avant par le SDAGE :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

Il s'agit de prendre en compte ces dispositions en interdisant dans ces zones tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.

2) *LE SMVM DU GOLFE DU MORBIHAN*

La qualité de l'eau du Golfe du Morbihan dépend de nombreux facteurs et notamment des apports issus du bassin versant, des échanges eaux douces / eaux de mer, des systèmes d'assainissement, eaux pluviales et eaux usées, des rejets directement liés aux activités et usages présents sur le Golfe (carénage, eaux noires des bateaux...).

Les apports microbiologiques proviennent des activités du bassin, des rejets de stations d'épuration et également des rejets pluviaux, pouvant être contaminés par de mauvais branchements chez les particuliers, des réseaux d'eaux usées, via des débordements de postes de relèvement ou déversoirs d'orages, par des assainissements non collectifs défectueux.

Ces sources de contamination peuvent influencer directement les usages locaux, tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Toutefois, le fort hydrodynamisme du Golfe permet aujourd'hui de réduire les risques sanitaires et d'afficher un classement satisfaisant pour les usages conchylicoles et les eaux de baignade.

Il demeure néanmoins indispensable de préserver, voire d'améliorer la qualité de l'eau dans certains secteurs, par une politique préventive et

corrective menée en amont.

Ainsi, les actions prioritaires du SMVM voté le 10-02-2006 s'articulent autour de :

- la lutte contre la pollution diffuse agricole sur le bassin versant du Golfe,
- la réalisation des études de zonages d'assainissement, des schémas directeurs d'assainissement et des documents de programmation,
- la mise aux normes des systèmes d'assainissement collectif (collecte et traitement), y compris la mise en place de systèmes d'auto-surveillance, la sécurisation des réseaux, les contrôles des raccordements existants et la mise en œuvre prioritaire de la collecte dans les secteurs prévus à l'étude de zonage, quand elle existe,
- la prise en compte de l'assainissement non collectif et le contrôle des installations par les communes ou groupements de communes, conformément à la réglementation,
- la prise en compte des eaux pluviales et la maîtrise de la gestion des eaux par temps de pluie, l'amélioration des équipements des zones de mouillages et des ports (aires de carénage, traitement des eaux usées, eaux noires),
- la diffusion et l'exploitation des résultats de la surveillance.

3) *LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES*

La loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005 stipule que la préservation et la gestion des zones humides sont d'intérêt général et précise que sont entendues par zones humides « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée et saumâtre, de façon permanente ou temporaire ».

Dans le Golfe du Morbihan, les zones humides sont le lieu d'habitat, de refuge et de reproduction de nombreuses espèces animales (vertébrées et invertébrées) et végétales. Elles participent à ce titre au maintien de la biodiversité et à la sauvegarde des équilibres biologiques. En outre, elles contribuent à la richesse paysagère de la région. Enfin, les zones humides contribuent à la régulation de la ressource en eau.

En vue de la protection des zones humides, dans un premier temps un inventaire des zones humides a été fait sur le terrain le 10 octobre 2003 par les élus et l'association Eaux et Rivières de Bretagne, puis complété et confirmé le 13 octobre 2003. Cet inventaire, non exhaustif, prend en compte les localisations évidentes des zones humides.

Dans son inventaire, la commune a décliné trois types de zones humides :

- les zones humides littorales
- les zones humides des cours d'eau
- les zones humides artificielles.

On notera enfin que la cartographie des zones humides réalisée par le SIAGM en mars 2004 a été prise en compte et qu'une étude a déjà été réalisée par le bureau d'études BCEOM de 2001. Celle-ci portait sur l'écoulement des eaux pluviales du bassin du Rohu, en ce qui concerne les zones humides à protéger et les bassins de rétention à créer.

En complément de ces initiatives, deux études ont été commandées, sur l'ensemble de la commune avec le bureau d'études ECR et dans le secteur de la ZAC avec SETUR (voir chapitre III-1-D du présent rapport de présentation).

D. LES INVENTAIRES

1) *LES ZONES HUMIDES CLASSÉES PAR LA CONVENTION RAMSAR.*

Il s'agit d'un label de reconnaissance qui indique la nécessité de préserver leurs richesses écologiques et notamment des oiseaux d'eau. Afin de protéger les oiseaux sauvages et les milieux dont ils dépendent, un inventaire des zones d'importance pour la conservation des oiseaux (Z.I.C.O.) a été mené en 1991 par la France qui a désigné parmi celles-ci des zones de protection spéciale (Z.P.S.).

La directive précise que ces "zones de protection spéciale" doivent mettre les oiseaux à l'abri de la chasse et d'autres activités perturbatrices, mais aussi protéger les habitats pour éviter les détériorations et les pollutions diverses. Le Golfe du Morbihan, dont 23 000 ha sont en zone RAMSAR (zones humides d'importance internationale), est concerné par une ZPS répartie sur plusieurs sites. La plus occidentale intéresse le Sud du territoire communal.

La convention RAMSAR souligne le rôle primordial des herbiers contre l'érosion et la baisse sensible des potentialités biologiques.

Sur la zone RAMSAR, le Golfe du Morbihan appartient essentiellement au Domaine Public Maritime. Les rives sont propriétés publiques et privées.

2) *LA ZONE NATURA 2000.*

Il s'agit de la zone n°29 dite « Golfe du Morbihan, Côte Ouest de Rhuys. C'est une zone spéciale de conservation des oiseaux (ZSC) de la Directive Habitat. Elle comprend la partie Ouest de la commune, entre le Guern et Kerihuel, la partie Sud autour de l'Anse de Baden et l'Etang de Toulvern, ainsi que la partie Est, autour du Bois Bourgerel, de Pen Mern et de Kerhervé.

Second plus grand ensemble d'herbiers de zostères de France (après le bassin d'Arcachon), notamment pour *Zostera noltii* (platiers vaseux du golfe et de la rivière d'Auray : habitat d'intérêt communautaire). L'importance internationale du golfe du Morbihan et des secteurs complémentaires périphériques (étier de Pénérf, presqu'île de Rhuy) pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (site RAMSAR accueillant entre 60.000 et 130.000 oiseaux en hiver) est, pour certaines espèces, directement liée à la présence de ces herbiers. C'est notamment le cas pour le Canard siffleur et la Bernache cravant (15.000 à 30.000 individus), le golfe étant pour cette dernière espèce, et avec le bassin d'Arcachon, le principal site d'hivernage français. Le golfe est par ailleurs un site de reproduction important pour la Sterne pierregarin, l'Avocette élégante, l'Echasse blanche, l'Aigrette garzette, le Busard des roseaux (espèces figurant en annexe I de la directive 79/409/CEE "Oiseaux"), le Chevalier gambette, le Tadorne de belon et la Barge à queue noire.

Les lagunes littorales à *Ruppia* occupant souvent d'anciennes salines sont des habitats prioritaires caractéristiques du golfe du Morbihan. Le site vaut aussi par la présence d'un important étang eutrophe comportant des groupements très caractéristiques ainsi que des espèces rares (étang de Noyalo).

Les fonds marins rocheux abritent une faune et une flore remarquable par la diversité des modes d'exposition aux courants (mode très abrité à très battu, courants de marée très puissants).

L'ensemble de la rivière de Noyalo et de ses dépendances constitue un habitat fonctionnel remarquable pour le second plus important noyau de population de Loutre d'Europe de Bretagne. A noter la présence fortement suspectée du Vison d'Europe.

Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également le site.

Vaste étendue sablo-vaseuse bordée de prés-salés et de marais littoraux, aux multiples indentations, parsemée d'îles et d'îlots, et séparée de la mer par un étroit goulet parcouru par de violents courants de marée.

Composition du site :

Mer, Bras de Mer	37 %
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	25 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	10 %
Autres terres arables	8 %
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	6 %
Galets, Falaises maritimes, Ilots	5 %
Dunes, Plages de sables, Machair	2 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2 %

Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	2 %
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, Forêts caducifoliées	2 %

Espèces végétales et animales présentes

Invertébrés	
Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale)	C
Damier de la Succise (Euphydryas aurinia)	C
Ecaille chinée (<i>Callimorpha quadripunctaria</i>)	C
Grand capricorne (Cerambyx cerdo)	C
Lucane cerf-volant (Lucanus cervus)	C
Mammifères	
Grand Dauphin (Tursiops truncatus)	C
Grand Murin (Myotis myotis)	C
Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrum-equinu)	C
Loutre (Lutra lutra)	C
Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)	C
Plantes	
Oseille des rochers (Rumex rupestris)	C
Panicaut vivipare (<i>Eryngium viviparum</i>)*	C
Thrichomane remarquable (Trichomanes speciosum)	C

3) LES ZNIEFF

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sont répertoriées sur l'ensemble du territoire national dans le cadre d'un programme initié par le Ministère de l'Environnement en 1982. Elles résultent de la volonté des pouvoirs publics de se doter d'un outil de connaissance du milieu naturel français leur permettant une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Deux ZNIEFF concernent en partie le territoire communal :

- la ZNIEFF de type 1 de la Baie de Kerdréan (code 05210001), bordant l'extrémité Nord-Ouest du territoire, en limite de Bono, est une zone 63 ha de vasières et de prés salés présentant un intérêt botanique de groupements de végétaux halophiles et des espèces peu courantes.
- la ZNIEFF de type 2 du Golfe du Morbihan (code 05210000), vaste secteur de 21 337 ha, correspond en grande partie à la zone désignée au titre de la convention RAMSAR. Cette immense étendue sablo-vaseuse bordée de prés salés et de marais littoraux présente un intérêt botanique et ornithologique important.

Un inventaire des sites d'intérêt communautaire (S.I.C.) est également mené, s'appuyant sur l'inventaire des ZNIEFF. Parmi ces sites, seront désignées par la France les "zones spéciales de conservation" (Z.S.C.) qui constitueront le réseau Natura 2000. Baden est concerné.

Cette directive constitue le nouveau cadre de la politique de protection de la nature en France et en Europe. Elle est également une application communautaire de la convention internationale sur la biodiversité adoptée au sommet de Rio de Janeiro de juin 1992.

E. L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Commune littorale, Baden, entre dans le champ d'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral repris dans les articles L.146-1 et suivants et R.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'objet des dispositions de cette loi, dite loi Littoral, est de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité immédiate de l'eau.

En vertu de cette loi, outre le fait que les constructions sont interdites hors espaces urbanisés dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage¹, des espaces présentant un intérêt particulier ont été identifiés et délimités : espaces remarquables, espaces boisés significatifs, coupures d'urbanisation et espaces proches du rivage.

Ainsi, le PLU doit identifier les espaces et milieux naturels et/ou patrimoniaux, dits « remarquables », qu'il convient de protéger, et notamment les espaces boisés les plus significatifs à classer au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme après consultation de la commission départementale des sites (article L.146-6 du code de l'urbanisme). Il doit également localiser les coupures d'urbanisation à respecter (article L.146-2 du code de l'urbanisme) et délimiter les espaces proches du rivage.

1) LES ESPACES REMARQUABLES

Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont protégés au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, leur mise en valeur (notamment économique)

¹ Cette interdiction ne s'applique pas pour les constructions ou les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

Après la mise au point dans le cadre de la précédente révision du plan d'occupation des sols, la délimitation des espaces remarquables a été notifiée à la commune par le préfet le 20 janvier 1995 après son intégration au plan d'occupation des sols approuvé le 19 décembre 1994. Cette délimitation a été reconduite dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

23 espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme principaux ont été recensés sur le territoire communal de Baden.

Unité géographique	Nature du site		Intérêt écologique Intrinsèque (EI) ou maintien des équilibres biologiques locaux (EL) ou régionaux (ER) o fort oo très fort		Intérêt paysager Site ou paysager remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel ou culturel du littoral o remarquable oo exceptionnel		Qualité et spécificité du site Paysage - Patrimoine Géologie - Botanique Faune Diversité écologique Rareté écologique sp intérêt spécifique Gr intérêt des populations ou groupements	Etat du site Activités existantes menacées (érosion, déclin agricole, friches, surfréquentation, parcelles à caravanes, comblements, dégradations diverses)
1. Baie de Kerdréan (site pluricommunal)	estran vasière + marais maritime étroit concentration d'espèces - herbier	oo	schorre diversifié typique vasière de fort intérêt ornithologique, notamment pour le Bemache cravant car présence d'herbiers de Zostères ZNIEFF n° 461 Site Convention de Ramsar	o	large baie à vasière découvrante, peu urbanisée ancienne structure sur schorre devant Lanester	Gr sp sp	botanique Cochleana anglica - Zostera noltu - Spartina maritima faune Bernache, Lamicoles	menaces, remblais, pollution de l'eau, destruction des herbiers
2. Bois de Rohello	bois mixte littoral		nombreuses essences dont espèces "de parc" lande haute à Ajonc		bois dominant la rivière d'Auray	Gr	Pin maritime, Chêne pédonculé, Houx, Châtaignier, Ajonc, Aubépine, Laurier, Poirier sauvage, Chèvrefeuille, Houx fragon	
3. De Kérihuel à Le Parun	partie naturel du site inscrit		prairies localement humides (thalweg)		secteur en liaison visuelle directe avec la rivière d'Auray		paysage	
4. Le Guern	partie naturelle de site inscrit prairies / friches et petit plan d'eau		friches subhalophiles "sèches" typiques petit étang		zone ouverte en liaison directe avec la mer	sp	Sxxx vera, Frankenra lacvis, Obione portuclacondes, Spergularia rupicola, Agropyron pungens	
5. Le Guern à Pointe du Blair	petite schorre et vasières estran partie naturelle d'estuaire	EL	schorre diversifié à Obione, Salicorne vivace, Soude arbustive, Puccinellie, Aster, Spargulaire, Spartine maritime Vasières en pied de falaise			sp	intérêt botanique Suaeda vera, Spartina maritima	
6. Liorho - Le Blair	partie naturelle de site inscrit			o	"racine" de la pointe du Blair visibilité directe sur la rivière		paysage - patrimoine	

					d'Auray à l'ouest, l'Anse de Baden à l'est vestiges archéologiques			
7. Tréméljan - Mériadec	partie naturelle de site inscrit			o	zone de champs ouverts avec points de vue sur l'étang de Mériadec et l'Anse de Baden		écrin paysager	
8. Mériadec	étang concentration d'espèces partie naturelle de site inscrit	o EI EI	étang à marée avec gradients de salinité et zonation de végétation saumâtre relation ornithologique avec l'Anse de Baden intérêt ornithologique des roselières en amont de l'étang - Site de reproduction site Convention de Ramsar	o	étang à contours variés trois digues de régulation des eaux douces / saumâtres moulin à marée	sp	flore : Phragmites com Typha faune : Colverts, Fuligules, milouins, Fuligues morillons, Fouques, Grèbes castagneux, Souchets, Sarcelles, Rousserolles effravates patrimoine	
9. Anse de Baden	vasière estran herbiers : avifaune partie naturelle d'estuaire	oo EI ER	grande vasière découvrante d'intérêt faunistique (dont ornithologique) - "plaque tournante" vitale pour l'avifaune du Golfe herbiers de Zostères site Convention de Ramsar Site inventaire CEE	o	paysage de vasière bordé de bois de pins	sp sp Gr	flore : Zostera noltis faune : effectifs de plusieurs centaines à plusieurs milliers de Bécasseaux variables, Pluviers argentés, Grands Gravelots, Tadomes, Bernaches	menaces pollutions diverses, destruction des herbiers
10. Pointe du Blair	cap boisé, urbanisation lâche partie naturelle de site inscrit	EI	grande pinède sur lande haute à Ajonc lande à l'extrême pointe	o	cap étroit long de plus d'un kilomètre vues sur la rivière d'Auray et l'Anse de Baden site de l'extrême pointe château en ruines		paysage patrimoine	urbanisation diffuse
11. Toulvern	partie naturelle de site inscrit bois au sud	oo EI ER	grand boisement de résineux au sud, sans urbanisation, liaison directe avec milieux voisins (9 et 12) de grand intérêt petite lande sèche à Bruyère cendrée Intérêt ornithologique	o	paysage boisé diversifié formant écrin pour l'étang	sp	faune : Epervier (nicheur), Huppe fasciée, Engoulvent	
12. Etang de Toulven	étang à marée - zone humide concentration d'espèces partie naturelle de site	oo EI	intérêt faunistique majeur, interdépendance avec Anse de Baden et floristique : milieux dulcaquicoles et saumâtres étendus - ceintures humides à Saules,	oo	très bel étang un peu encaissé avec écrin végétal de grande qualité	sp Gr	paysage faune : Colvert, Sarcelle, Siffleur, Chipeau, Tadorne,	

	inscrit	ER	Joncs, Carex, Scirpes, Roseaux site Convention Ramsar site Inventaire CEE		structure de digues et bassins intéressante	Gr	Héron cendré, Phragmite des Joncs, Locustelle tachetée, Locustelle luscinoïde flore : ceintures saumâtres et dulcaquicoles étendues	
13. Ile de Sept Iles et abords	île lande côtière structure de tombolo- parc au niveau départemental vasière herbier	o	pinède, fourré littoral et cultures vasière voisine, présence Zostera marina Site Inventaire CEE	oo	l'une des îles qui parsèment le Golfe du Morbihan	sp sp	géomorphologie tombolo flore : Zostera marina fourré littoral	déclin agricole probable à moyen terme
14. Vézit - Reno	îles inhabitées boisements	EI EI	boisements de Pins, fourrés / landes littorales Reno : site de nidification : Héron, Aigrette, Fadrone Sites Inventaire CEE	o	île marquant l'entrée du Golfe	sp	faune : Héron cendré, Aigrette garzette, Tadrone de Hélon, Corbeau Freu	
15. Pointe de Locmiquel	pointe rocheuse partiellement boisée cap partie naturelle de site inscrit	EI	alternance de cultures, pinèdes et fourrés littorales		cap - point de vue sur les îles proches et sur l'Anse de Locmiquel - entrée du Golfe			
16. Anse de Locmiquel (site pluricommunal)	estran vasières herbier - concentration d'espèces partie naturelle d'estuaire	o EI ER	vasière secondaire de l'écosystème "Golfe du Morbihan" Site Convention de Ramsar" Site Inventaire CEE			sp Gr	flore : Zostera nulus faune Tadomea, Courlis, Chevaliers gambettes, Bécasseaux variables	
17. Anse de Kerdélan (site pluricommunal)	estran vasière herbier - concentration d'espèces (avifaune)	o EI ER	vasière secondaire de l'écosystème "Golfe du Morbihan" Site "Convention de Ramsar" et "Directive CEE 79/40" Site Inventaire CEE			sp sp	flore : Zostera nulus avifaune : Bernache, Colvert, Chevalier Gambette, Bécasseau variable, Garrot à oeil d'or, Harle huppé	
18. Kerfanc Toulindac	partie naturelle de site inscrit				zone ouverte faiblement urbanisée			menace mitage

					pente douce vers la mer zone écri			
19. Le Bois Bourgerel	partie naturelle de site inscrit				zone agricole ouvete dominant l'anse de Moustran falaise boisée (Ormes) en cours d'érosion zone écri			érosion marine de la falaise
20. Anse de Moustran	estran vasière herbier - concentration d'espèces (avifaune)	o EI EL	vasière secondaire de l'écosystème "Golfe du Morbihan" liaison avec les vasières relai de Locmiquel et Kerdelan (lisière ouest du Golfe) - herbier de Zostera Directive CCEE 79/409 Site "Convention de Ramsar" Site Inventaire CEE			sp sp	flore : Zostera nolos faune : Bernache, Colvert, Tadorne, Gaxxx, Harle	
21. Moulin Neuf - Pen Mern	bois et landes partie naturelle de site inscrit vasière	EI EL	pinèdes, landes hautes et groupements d'affleurements rocheux à flanc de versant (nord) de la ria de Kernormand vasière Site Inventaire CEE Site "Convention de Ramsar"	o	site encaissé de forte valeur paysagère et site du Moulin du Pont (moulin à marée) et de ses bassins et du Moulin de Pomper (moulin à marée) en amont	Gr	faune et flore locales groupements sur affleurements rares dans ce secteur de côte paysage patrimoine maritime avifaune du Golfe	
22. Etang du Moulin du Pont	étang de retenue d'un moulin à marée partie naturelle de site inscrit	EI o	étang et anciens bassins du moulin avec gradient de salinité - groupements halophiles, saumâtres, dulcaquicoles, roselières : avifaune aquatique locale dense	o	moulin et bassins en amont	sp	flore : Aubépine, Ajonc, Jonc de Gérard, Obione, Haccharis, Roseau, Phypha, Scirpe maritime, Saules, Carex des rives, Jonc épars, Agropyron, Jonc marin faune : Poule d'eau, Aigrette, Héron, Canard Colvert, Locustelles	dégradation des digues des bassins
23. Vasière de Kernormand et abords	marais maritime et zones agricoles voisines	o EI	schorre à Spartine maritime presque exclusive (+		site de bonne valeur paysagère lié aux coloris des masses végétales et aux vastes perspectives	sp	flore : Spartina maritima, Phragmitea communis	

		ER	Obione et Salicorne), relayée en amont par le Roseau et le taillis humide à Saules intérêt ornithologique local		zones agricoles proches : zone écriin		faune : Tadorne, Busard des roseaux	
--	--	----	--	--	---------------------------------------	--	-------------------------------------	--

Source : Direction Départementale de l'Équipement du Morbihan (Vannes) - Service SHEC/EGSL

2) BOISEMENTS SIGNIFICATIFS

Les boisements jugés les plus significatifs sur le territoire communal de Baden sont :

- les boisements les plus étendus de : Mane Er Groez, Toulvern/Le Couedic, partie Nord de Toulvern, Kerfraval et Le Rohello,
- les boisements d'essences feuillues de : Kergonano, Pomper, Bocoan,
- les boisements écrans de Pont Claou et du Blair,
- les pinèdes littorales qui participent au caractère paysager de la commune de Bois Bas, du Moulin du Pont et de la pointe du Blair.

Le dossier de présentation des espaces boisés significatifs et classés de la commune figure au présent PLU.

En outre, le châtaignier de Mané-Moustran est l'un des châtaigniers les plus remarquables du département. Son âge est estimé à 400 ans. *« Avec son tronc court et vrillé, sa couronne d'énormes branches charpentières dont l'une a été arrachée par un coup de vent, il ressemble à un vieux roi lassé de guerroyer, qui étale son ombre protectrice sur deux domaines, la terre et l'eau salée » (extrait du livre Arbres remarquables en Morbihan p23).*

3) LES COUPURES D'URBANISATION

Le territoire de la commune de Baden présente différents espaces naturels présentant les caractéristiques de coupure d'urbanisation. La délimitation et la préservation de ces coupures d'urbanisation dans le PLU en application des dispositions de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme a pour objectif d'enrayer le développement de l'urbanisation linéaire et de ménager des ouvertures sur le littoral. Les coupures d'urbanisation suivantes ont été identifiées :

- espace entre les pointes de Pen Mern et Bois Bas
- anse de Moustran, entre les deux pôles de Bois Bas et Port Blanc
- fenêtres entre Port Blanc et Toulindac, entre Toulindac et Kerdelan, et entre Kerdelan et Kerfanc
- zone agricole et boisée entre Le Lanno et Le Céline
- secteur entre Le Blair et Le Guern
- fenêtres entre Le Guern et Le Parun

4) *LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)*

Etant par leur nature même des espaces attractifs, les espaces proches du rivage supportent une grande partie de la pression foncière qui s'exerce sur les communes littorales. La maîtrise de l'évolution de l'urbanisation sur ces espaces conditionne l'équilibre entre développement et protection de l'environnement recherché, ainsi que le maintien de l'attractivité du territoire, de la diversité et de la mixité des usages. En application de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage peuvent toutefois être autorisées sous réserve de démontrer leur caractère limité.

L'extension limitée de l'urbanisation concerne les nouvelles zones U ou AU créées en extension de l'urbanisation existante, mais aussi l'urbanisation des parcelles non construites à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, étant entendu que dans certains cas, l'urbanisation ne constitue qu'une densification.

La notion d'espace proche du rivage a évolué avec la jurisprudence administrative. En effet, avant l'arrêt du Conseil d'Etat *Madame Barrière*, du 30 mai 2004, le juge administratif prenait exclusivement en compte le critère de la distance du rivage pour déterminer s'il s'agissait ou non d'un espace proche du rivage. Ainsi, depuis mai 2004, le juge administratif prend en considération trois critères pour la définition des espaces proches du rivage :

- la distance entre l'espace et le rivage,
- la covisibilité entre le rivage et l'arrière pays,
- le caractère urbanisé ou non des secteurs séparant les espaces concernés du rivage.

On peut s'accorder sur le fait qu'à Baden, les espaces proches du rivage concernent la frange littorale Ouest, de Kernic à la Pointe du Blair, les îles, les abords de l'anse de Baden et de l'étang de Toulvern, la pointe de Locmiquel, du Couédic jusqu'au village de Locmiquel, la frange littorale Sud-Est, de Kerfanc à Toulindac et la frange Est, de Port-Blanc au Moulin Neuf (toutefois, étant donné l'urbanisation des sites et l'absence de covisibilités relevée à de nombreuses occasions, le secteur Toulindac -Port Blanc n'est pas entièrement concerné par ces espaces proches).

5) *LES VILLAGES ET LES HAMEAUX AU SENS DE LA LOI LITTORAL*

A Baden, les villages, au sens de la Loi Littoral (existence d'un équipement public ou commerce ancien ou encore existant), sont les suivants :

- 1 - Locmiquel : plus de 100 logements, ancien café, chapelle ;
- 2 - l'ensemble Meriadec - Moulin de la Jalousie : une cinquantaine de logements, chapelle, gîtes ruraux ;

- 3 - l'ensemble Toul Broc'h - Tourlarec : plus de 100 logements, hôtel - restaurant, café, vente d'engins agricoles - station essence, pôle administratif ;
- 4 - Kervernir : une trentaine de logements, une crêperie ;
- 5 - Pen Mern : une soixantaine de logements, chapelle, location de canoë-kayak, chantier - vente de bateaux, ancien café ;
- 6 - le Bois Bourgerel : 40 à 50 logements, ancienne école transformée en locaux associatifs, boulangerie, épicerie ;
- 7 - les Quatre chemins : 40 à 50 logements, crêperie, potier, vente de fromages ;
- 8 - Port Blanc (jusqu'à Toulindac et Mane Moustran) : plus de 100 logements, restaurants, petits commerces, navettes maritimes ;
- 9 - la Croix.

Selon la jurisprudence en la matière, si le projet communal le justifie, tous peuvent être étendus sous certaines réserves (ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels, respecter l'agriculture en place, disposer des réseaux ...).

Cinq secteurs présentent un profil intermédiaire entre village et hameau. En effet, ils sont constitués d'un grand nombre de logements mais ne comportent pas de commerce ou d'équipement public ou bien, présentent 10 à 20 logements à proximité directe de l'agglomération principale, avec une activité complémentaire. Il s'agit de :

- l'ensemble Kerihuel - Kerdrumel : près de 25 logements ;
- le Guern : environ 90 logements ;
- Kerbouleven : une trentaine de logements ;
- l'ensemble Mané Kerplouz - Breafort - Kervadail : 60 à 70 logements ;
- Mane Kercadio : une douzaine de logements, un menuisier.

Si le projet communal le justifie, ces secteurs peuvent être construits dans les dents creuses, voire très légèrement étendus (quelques dizaines de mètres).

En outre, on trouve les hameaux suivants :

- 1- l'ensemble Pont Claou - Belano - Pré de Kernic,
- 2- Botconan,
- 3- le Parun,
- 4- la Bascatique,
- 5- Park seul,
- 6- le Liorho,
- 7- la Pointe du Blair,
- 8- la Croix,
- 9- le Celino,
- 10- Straqueno,
- 11- Kergonano,
- 12- Craffel,
- 13- Mane Cosquer,
- 14- Briel,
- 15- Mane Saint-Julien,
- 16- Saint-Julien,
- 17- Kerhervé,
- 18- Pomper - Kerisper,

19- Cardelan,
20- Kerfanc,
21- le Ter,
22- Bocoan,
23- Lande Trévars,
24- Keryonvarh,
25- Keriboul,
26- Mane Bihan.

Si le projet communal le justifie, ces secteurs peuvent être construits dans les dents creuses.

Prévisions - enjeux - besoins

Les secteurs naturels sensibles doivent être protégés de plusieurs façons : par la limitation ou l'interdiction des constructions nouvelles, des abattages d'arbres, des défrichements de bois, des affouillements et exhaussements, de la pollution des eaux et des sols.

En particulier, les espaces littoraux et rétro-littoraux devront faire l'objet de mesures de protection adaptées.

La préservation de certaines haies et boisements devra être mise en exergue par le PLU.

Les ruisseaux et zones humides doivent être protégés par des mesures adéquates en terme d'urbanisation, comme de qualité de l'eau.

Les accès aux sites naturels remarquables devront être facilités sans excès, les itinéraires de promenade être lisibles, particulièrement le long des cours d'eau et du littoral.

IV. LE DIAGNOSTIC URBAIN

IV.1. UNE URBANISATION ORGANISÉE AUTOUR DE PLUSIEURS PÔLES

A. LE BOURG

Le bourg sur son promontoire est organisé autour de l'église, à la croisée des routes de Vannes-Auray/Larmor-Baden-Mériadec-Le Parun.

L'urbanisation s'est étirée selon le schéma classique de la progression linéaire le long de la trame viaire existante. Un centre homogène s'est d'abord imbriqué en couronne générant une structure de rues et ruelles d'échelle humaine. Puis, les voies d'accès ont accueilli le bâti chronologique au fil de leur trame, déliant le noyau central et induisant en arrière des espaces interstitiels non maîtrisés et faiblement desservis en direction du bourg.

Cette configuration urbaine imprime dans l'espace un relief haut et dense déclinant en espaliers vers un linéaire décousu, de faible hauteur au tissu aéré.

En périphérie, des opérations récentes de lotissements sont venues jalonner cet ensemble ; lotissements dont certains cherchent à se greffer au bourg par le biais d'une voirie ouverte en plusieurs points alors que d'autres se sclérosent par leur organisation de voie sans issue.

B. LES VILLAGES ET HAMEAUX

Chaque village possède encore son identité, Pen Mern, petite agglomération autour de sa chapelle, offre des aspects différents de Locmiquel, Mériadec ou Toul Broch.

1) *LES VILLAGES ET HAMEAUX DE FAÇADE MARITIME*

Port Blanc, Locmiquel, le Guern, Le Parun : le bâti est ancien, souvent d'origine rurale, parfois structuré autour d'une chapelle.

Pen Mern, Le Lanno avec Locmiquel et Bois Bas : le bâti est essentiellement constitué de résidences secondaires cossues au style moderne ou néo-breton, de rénovations de longères anciennes, voire de

l'agencement d'une maison de pêcheur.

Port Blanc forme une unité urbaine avec les sites de Toulindac et Mané Moustran.

2) *LES VILLAGES ET HAMEAUX DE L'INTÉRIEUR*

Le plus souvent d'origine agraire, ces sites bâtis, peu dépendants économiquement du bourg, se sont essentiellement développés sous l'influence des voies de transit reliant Vannes, Auray et Larmor-Baden, et de l'attrait du site.

Toul Broch sur la R.D. 101, Kervadail-Bréafort-Kernavalo-Kerplouz entre la R.D. 101 et 316, Mané-Ormand-Bois Bourgerel sur la R.D. 316 a (avec en toile de fond : le Golfe), Kerbouleven, Kervernir, Le Liorho et Paimberf sont assez développés.

A noter que l'impact du golf et de son urbanisation résidentielle peut amener un paramètre nouveau dans l'agencement hiérarchique de ces secteurs.

Le pourcentage d'habitation rénovée est remarquable sur l'ensemble du bâti. Certains villages et hameaux sont même essentiellement constitués de ce mode de reconstruction, et participent ainsi à la pérennité du patrimoine communal.

IV.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

A. LE PATRIMOINE PROTÉGÉ

Le patrimoine classé à l'inventaire des monuments historiques est constitué du retranchement (talus et fossés) dit "Mur des Vénètes" parcelles YA 118 et 119 au lieu-dit "Pointe du Blair" - Inv MM : 1^{er} octobre 1970, ainsi que du dolmen de Mané Vuen Guen, parcelle 52 c section W, lieu-dit "la grotte", classement du 10 avril 1980.

L'architecture nobiliaire (château de Kergonano, les manoirs de Toulvern, Kerihuel, Cardélan, Lohac et Bois bas) et religieuse (l'église paroissiale du bourg avec son retable classé Monument historique et son hôtel inscrit à l'inventaire, les chapelles de Pen Mern, Mériadec et Locmiquel) présente un intérêt certain.

A noter, à Toulvern, on relève un ensemble de corps de bâtiments ayant été occupé par les Templiers.

De beaux exemples de l'architecture traditionnelle paysanne peuvent être recensés aux villages du Parun, de Kerihuel, du Guern, de Locmiquel, de Kervernir, de Cardelan, de Kerhervé et de Pen Mern. Le bâtiment, constitué d'un corps principal, en pierre, est couvert de chaume. Parfois, un escalier extérieur, également en pierre, permet d'accéder au grenier. Ces bâtiments peuvent atteindre 30 mètres de longueur et 8 mètres de largeur. Les toitures de chaume sont progressivement remplacées par l'ardoise.

B. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Le service régional de l'archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune pour lesquels il demande l'application des dispositions de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive.

L'importance de certains de ces sites justifie une protection dans leur état actuel et un classement en zone naturelle.

La plupart des sites répertoriés est localisée au Sud-Ouest du territoire communal au niveau des pointes du Blair et de Locmiquel.

Des vestiges mégalithiques ont été recensés à Locmiquel, le Couëdic, Lanester, Toulvern, au Rohello et sur l'île Reno. Ce sont généralement des dolmens datant du néolithique.

La parcelle boisée ZW40 (dolmen néolithique), à Toulvern, a été achetée par le Conseil Général.

On note également la présence d'une voie romaine toujours existante malgré son enfouissement partiel inhérente à l'activité agricole. Cette voie servait à l'époque à contourner le marais de Pen-en-Toul (commune de Larmor Baden).

Prévisions - enjeux - besoins

La dynamique de protection et de valorisation du centre-bourg et des villages, par une réglementation adaptée et l'intervention municipale, doit demeurer, voire être renforcée. Le bâti traditionnel doit être préservé, tant dans son architecture que dans son implantation, sans toutefois fermer la porte à des projets d'architecture contemporaine de qualité.

En outre, le centre doit conserver son rôle de pôle de centralité, regroupant habitants, commerces et équipements, tous accessibles aisément. Il doit rester un lieu de vie. Cette position s'applique également aux villages, avec certes un rôle moindre en la matière. Les alignements et hauteurs homogènes doivent être respectés.

Plus ponctuellement, les monuments historiques, les sites archéologiques et le patrimoine bâti agricole devront bénéficier d'une protection efficace.

V. LES RISQUES MAJEURS

Le Dossier Départemental du Risque Majeur (DDRM) est un document d'information et de synthèse qui fournit une cartographie sommaire du risque majeur par commune, les consignes générales à appliquer par les populations ainsi que les mesures de prévention et de protection prises par la puissance publique.

Ce document n'est pas opposable aux tiers.

Réactualisé en 2003, il présente l'ensemble des risques majeurs, naturels et technologiques, auxquels peut être exposé le département du Morbihan.

La commune de Baden n'est concernée par aucun risques technologiques majeurs (risques industriels, de rupture de barrage ou de transport de matières dangereuses). Néanmoins, l'ensemble du Golfe du Morbihan est vulnérable aux marées noires et de manière générale, aux pollutions accidentelles d'origines marines.

La commune est également concernée par des types de risques naturels majeurs :

- risque de mouvement de terrain.
- risque de tempête.

En outre, la Commune est soumise au risque d'exposition au plomb (cf arrêté préfectoral annexé).

Néanmoins, la nature de ces risques ne nécessite qu'une simple sensibilisation des responsables locaux.

CHAPITRE II LES DISPOSITIONS DU PLU

I. LE PADD AU REGARD DES PRINCIPES DE HIÉRARCHISATION DES PROCÉDURES ET DE COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS

I.1. PRÉAMBULE : LE PLU ET LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal de Baden a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 28 février 2002. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Commune ont été définies au regard d'un diagnostic territorial, ainsi que des orientations et préconisations des documents supracommunaux.

L'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme [...] doivent être compatibles avec les orientations des **schémas de cohérence territoriale** et des schémas de secteur. **En l'absence de ces schémas**, ils doivent être compatibles avec les **directives territoriales d'aménagement** [...]. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières [...] **au littoral** des articles [...] L. 146-1 et suivants.

La commune n'est pas concernée par une Directive Territoriale d'Aménagement (DTA). Elle est en revanche concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vannes.

Ainsi, le PLU doit être compatible avec le SCOT du Pays de Vannes, en particulier son Document d'Orientations Générales. Lui-même l'est avec le SMVM du Golfe du Morbihan, la Loi Littoral et les articles L.110 et 121-1 du Code de l'Urbanisme.

En outre, le PLU doit être compatible avec les objectifs du PLH (en revanche, PDU et Charte de Parc Naturel n'en sont qu'à la phase d'élaboration).

Le chapitre suivant explique en quoi sont respectées ces relations de compatibilité entre P.A.D.D., Lois et documents.

Les réflexions engagées par la commune dans le cadre de la révision du PLU, ont conduit à la définition d'un projet démographique pour les 10 années à venir. Le PADD est construit autour de trois grands principes :

- le développement équilibré des zones urbaines, des activités économiques et touristiques,
- le respect des atouts environnementaux,

- le maintien des activités agricoles.
- Il se décline selon les objectifs suivants.

I.2. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

A. PRINCIPES RETENUS DANS LE P.A.D.D.

- I. Préserver la frange littorale et les espaces caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral du Golfe du Morbihan :
 - Protection des espaces naturels ou à dominante naturelle qui encadre le rivage en application des dispositions de la loi littoral, mais aussi en respect avec le SDAGE Loire - Bretagne, les préconisations du SMVM et les orientations du SCOT :
 - protection des espaces littoraux remarquables (L.146-6 c. urb.),
 - préservation des coupures d'urbanisation (L.146-2 c. urb.).
- II. Protéger les boisements et les haies les plus significatifs par la mise en œuvre de mesures adaptées :
 - délimitation d'EBC (art. L.130-1 c. urb.) sur les ensembles homogènes méritant une protection stricte et boisements significatifs (art. L. 146-6 c. urb.),
 - protection des haies et bosquets au titre de la loi Paysage (art. L.123-1-7° c. urb.),
 - idem pour les paysages de landes,
 - traitement qualitatif des entrées de ville, qu'elles soient urbanisables ou non.
- III. Préservation des zones humides :
 - identification et définition de mesures réglementaires spécifiques en vue de la protection des zones humides répertoriées comme devant être préservées,
 - gestion des eaux pluviales et des eaux usées en vue de limiter les pollutions et préservation des écosystèmes littoraux.
- IV. Préservation des paysages ruraux et agricoles :
 - identification des espaces à réserver à l'agriculture afin de conforter ce secteur, en prenant en compte les besoins en constructions que cette activité génère et de ses perspectives d'évolution, notamment vers l'agritourisme (hébergement, vente sur place, restauration ...), en respectant les équilibres entre zones urbaines et à urbaniser et les territoires agricoles,
 - prise en compte du patrimoine bâti anciennement lié à l'activité agricole.
- V. Anticiper les risques et nuisances :
 - mesures d'isolation acoustiques de certains bâtiments le long de la R.D. 101.

B. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

Le territoire de Baden connaît un contexte environnemental et paysager de très grande qualité, qui forge son identité et renforce son attractivité. La protection et la valorisation du patrimoine naturel constituent un des choix fondamentaux de la commune de Baden.

Ainsi, le PLU consacre la préservation des espaces littoraux remarquables identifiés sur son territoire au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, à travers l'attribution du zonage Nds, spécifiquement dédié à la protection de ces derniers, afin d'en garantir la pérennité. De même les coupures d'urbanisation identifiées sur le littoral badenois sont préservées de toute urbanisation. L'urbanisation en cordon le long des routes est proscrite, les extensions urbaines devant privilégier une forme plus polygonale afin de limiter la consommation d'espaces.

Les boisements significatifs sont protégés par le biais des documents graphiques et du règlement.

La protection des zones humides inventoriées sur le territoire badenois est garantie par des mesures règlementaires spécifiques.

Nota : quelques « zooms » sur la notion de compatibilité avec la Loi Littoral :

En la présence d'un SCOT, le rapport de présentation n'a pas à justifier de cette compatibilité. Néanmoins, quelques éclaircissements sont apportés ci-après.

- Capacités d'accueil (L.146-2) : le projet communal prévoit un développement démographique explicité dans le PADD et le présent rapport (chap II, partie I-3-B) avec notamment 1 200 habitants permanents supplémentaires sur la commune d'ici 2015. Etant donnée la charge actuellement supportée par les stations d'épuration communales, des travaux sont programmés pour 2008 - 2009 sans lesquels la capacité épuratoire n'aurait pu supporter les extensions urbaines. le projet de raccordement de l'Île-Aux-Moines est aujourd'hui avancé, il faut donc prendre en compte cet élément capital qui ne doit pas entraver le développement de Baden. La future station prévue à Bois Bourgerel sera donc dimensionnée en conséquence. Les autres équipements offrent une capacité suffisante ou déjà prise en compte par le projet communal (voirie, stationnement, équipements scolaires ...). Parallèlement, le PLU prévoit également la préservation des espaces naturels et agricoles. Toutefois, la Commune exprime certaines craintes par rapport aux impacts du développement de l'Île-aux-moines sur le stationnement et les équipements de Port Blanc ainsi que sur les installations d'assainissement calibrées avant tout pour le développement de Baden.
- Coupures d'urbanisation (L.146-2) : le PLU prévoit systématiquement un zonage inconstructible assurant leur pérennisation.
- Extension d'urbanisation (L.146-4-I) : zonage et règlement ne permettent pas les extensions de hameaux et d'écarts mais seulement

des constructions en dent creuse. Parc de loisirs de Kerqué et activités de loisirs au Straqueno : Seuls l'aménagement et les extensions des constructions existantes étant autorisées, ces secteurs n'entrent pas en contradiction avec la Loi Littoral.

- Espaces proches du rivage (L.146-4-II) : dans ces espaces, plusieurs constructions sont envisageables selon les lieux : habitations, base nautique, parc de stationnement, site d'activités conchyliques à terre ... Ces extensions seront limitées. Parallèlement, en secteurs d'habitat, le règlement écrit et graphique ne permet de construire que sur des terrains bâtis ou, dans le cas de terrains vierges, les périmètres sont restreints et COS, CES et règles de hauteur notamment limitent les possibilités de densification (cf également page suivante). Dans ces espaces, le P.A.D.D. du présent PLU est donc bien conforme aux dispositions du S.Co.T qui précise que les Communes, dans leur PLU, garantiront l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage. Le S.M.V.M. est lui aussi respecté quant à ses orientations concernant le maintien des activités économiques (nécessitant la proximité de la mer) ou agricoles, le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, la limitation de l'urbanisation, la préservation des zones naturelles de qualité et des panoramas, la densification des hameaux et les évolutions limitées de l'habitat isolé.
- Bande des 100 mètres (L.146-4-III) : Concernant le recul des constructions par rapport au domaine public maritime, une ligne de retrait a été intégrée aux documents graphiques lorsque le règlement écrit ou le zonage urbain / naturel ne suffisait pas à interdire des constructions. Cela concerne Keriboul et Locmiquel. En revanche, elle n'apparaît pas à Port Jakez, où un jugement a reconnu la constructibilité des terrains en raison de leur configuration urbaine. Concernant Locmicquel, qu'il soit village ou agglomération, c'est un secteur urbanisé ; le comblement de l'espace disponible au Sud est donc possible car entouré de maisons (Nord, Ouest et Est)

I.3. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

A. PRINCIPES RETENUS DANS LE P.A.D.D.

- I. Placer la commune sur une perspective réaliste d'accueil de population :
 - prise en compte d'un contexte de forte croissance démographique et de la probabilité que ce mouvement perdure (environ 1 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2015), ainsi que des phénomènes de décohabitation et de desserrement des ménages, nécessitant une production annuelle totale de 50 à 60 logements ; à l'échelle du secteur Baden - Larmor-Baden - Plougoumelen - le Bono, les 4 PLU totalisent environ 2 200 habitants nouveaux pour près de 1 100 logements supplémentaires ; cet objectif est cohérent avec le SCOT puisque ce dernier prévoit, pour l'ensemble du secteur, de passer de 9 902 habitants en 2005 à 12 100 en 2015, pour une production identique de logements,
 - les capacités d'accueil sont légèrement plus importantes d'une part car l'urbanisation de la totalité de la ZAC devrait dépasser l'échéance de dix ans (2020 plus probablement), d'autre part afin d'anticiper de probables rétentions foncières dans les autres secteurs urbanisables.
- II. Renforcer la position du bourg dans l'organisation urbaine du territoire :
 - développement du bourg dans le cadre d'opération d'ensemble à dominante d'habitat permanent (projet de ZAC Sud-Est du bourg).
 - renforcement limité de la population de Toul Broch sur un site en liaison avec les équipements sportifs,
 - limitation des extensions, notamment en espaces proches du rivage, des villages et hameaux, ruraux et maritimes, aux périmètres des zones « urbanisables » ou d'urbanisation future du POS (cf également page précédente).
- III. Organiser la production de logements dans un but de mixité urbaine et sociale :
 - réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble répondant à des objectifs de mixité sociale et des fonctions urbaines,
 - production de différents types de logements en termes de tailles, catégories et de formes urbaines afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population badenoise (faciliter l'accès au logement permanent et les parcours résidentiels),
 - conformément à la législation et au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage en date du 17 janvier 2002, insertion de la future aire d'accueil familial des gens du voyage dans la ZAC,
 - volonté de développer non seulement l'habitat individuel pur (environ 60%), mais également l'individuel groupé (20%) et le collectif (20%), comprenant 20% de logements aidés, comme le précise clairement le SCOT sur certaines communes comme

Baden ; en outre, avec la réalisation d'opérations comme la ZAC qui comprendra des logements sociaux, le PLU va tendre progressivement vers le seuil de 20%.

B. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

L'implantation d'environ 1 200 habitants permanents d'ici 2015 nécessite la création d'environ 500 résidences principales nouvelles. Ces estimations liées au contexte de croissance démographique forte intègrent les besoins générés par les phénomènes de baisse continue du nombre moyen de personnes par ménage et de décohabitation, évalués à 100 à 120 logements. Avec les quelques dizaines de résidences secondaires, les besoins s'approchent de 550 logements. Au-delà, en 2020, l'accroissement de population devrait atteindre 1 800 habitants supplémentaires, soit au total près de 850 logements supplémentaires.

Les extensions urbaines favorisent la continuité du bourg, voire des principaux villages. Ainsi, le projet de PLU définit deux secteurs d'extension majeurs de l'urbanisation où seront implantés des opérations d'habitat ou d'activités et services compatibles avec l'habitat, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif :

- le secteur qui s'étend sur une surface d'environ 55 hectares au Sud du bourg, sur lequel est notamment programmée une opération de ZAC devant recevoir environ 500 à 600 logements (la densité tient compte de la présence de zones humides à préserver et de secteurs commerciaux et d'équipements),
- dans la continuité du village de Toul Broch, sur approximativement 4,5 hectares, soit une cinquantaine de logements.

En complément, près de 300 sont également prévisibles sur d'autres sites, dans le cadre de projets d'ensemble ou en dents creuses. Ainsi, trois secteurs de moindre importance, s'insérant dans des espaces interstitiels, devraient être urbanisés sur le court ou le moyen terme au Nord et à l'Ouest du bourg ainsi qu'à Locmiquel et Bréafort. En outre, dans ce contexte de pression foncière avérée et de croissance démographique forte, des réserves foncières sont définies au PLU en continuité du bourg, au Nord-Ouest et au Sud, en direction de Mériadec.

Parallèlement, une densification des zones urbanisées à vocation d'habitat est recherchée à travers, d'une part une extension du zonage UAa en périphérie immédiate du bourg et d'autre part une modification des règles de densité en zone UB, lorsque le caractère des secteurs concernés l'autorise. Cela pourra favoriser non seulement les constructions en dents creuses, mais également les démolitions - reconstructions et changements de destination.

Les caractéristiques patrimoniales et architecturales du centre-bourg et des anciens cœurs de villages devront être préservées.

Aucun nouveau hameau ou village n'est créé.

Parallèlement à cette évolution, des réflexions sont menées à la

Communauté d'Agglomération sur l'alimentation en eau potable, la collecte et l'élimination des déchets et l'alimentation et les économies d'énergie.

Conformément à la Loi E.N.L. et à l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, un bilan du PLU devra être fait dans les 3 ans.

Nota : la notion de compatibilité avec le PLH

Les orientations du PLH 2004-2009 de la Communauté d'Agglomération sont au nombre de 7 :

- Répondre à la diversité des besoins de logements locatifs conventionnés
- Des interventions ciblées sur les enjeux sociaux dans le parc ancien
- Soutenir l'accession sociale
- Soutenir les besoins spécifiques en logement
- Favoriser les opérations combinant les types de logements et les types de densité
- Appuyer les initiatives communales en matière d'action foncière et d'urbanisme
- Mettre en place des outils de suivi et de pilotage en matière d'habitat et d'urbanisme

Par l'intermédiaire notamment des zones 1 AUh et 2 AUh, la Commune de Baden peut, à son échelle, contribuer à faciliter la mise en œuvre des orientations relatives à la diversité des besoins de logements locatifs conventionnés, soutenir l'accession sociale, soutenir les besoins spécifiques en logements, favoriser les opérations combinant les types de logements et les types de densité, disposer de secteurs privilégiés pour mener une action foncière et d'urbanisme. Elle souhaite notamment intervenir dans le cadre d'une ZAC pour les extensions Sud-Est du bourg où elle pourrait par ailleurs accueillir le terrain d'accueil familial des gens du voyage.

La Loi Droit au Logement pour tous concerne Baden puisqu'elle compte plus de 3 500 habitants dans une agglomération de plus de 15 000. La Commune de Baden se dirigera progressivement de 6% à 20% de logements sociaux. Par exemple, 27 logements H.L.M. sont prévus à Pont Daniec dont 5 en accession à la propriété (1AUh), sur 33 logements.

I.4. ORGANISER, PÉRENNISER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE MANIÈRE ÉQUILBRÉE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

A. PRINCIPES RETENUS DANS LE P.A.D.D.

- I. Développer les espaces d'accueil des activités artisanales et commerciales :
 - prévoir l'extension progressive de la zone d'activités de Toul Broch afin de permettre le développement de l'artisanat, notamment lié au nautisme, en conformité avec les orientations du SCOT qui précise clairement cette orientation sur Baden,
 - prise en compte de la situation en entrée de ville, le long de la R.D. 101 de cette zone d'activités à travers la définition de prescription paysagères strictes.
- II. Garantir le potentiel de développement des activités maritimes
 - délimiter des espaces spécifiques terrestres et marins dédiés à l'accueil de constructions et installations nécessaires à l'activité ostréicole,
 - permettre l'optimisation des différents sites d'accueil portuaires, de mouillage et de stationnement des bateaux,
 - aménager la base nautique de Toulindac, sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes.
- III. Développer de nouvelles structures touristiques
 - développement d'aires de loisirs de plein air dans les sites naturels de Kerqué et du Straquéno,
 - développement du tourisme vert.
- IV. Préserver l'agriculture
 - recours aux principes de continuité urbaine, d'adéquation réelle entre besoins de développement urbain et capacités d'accueil, de densification des espaces urbains et à urbaniser,
 - respect des distances de réciprocité entre bâtiments.

B. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

Baden est identifiée en tant que pôle de services au sein de l'Agglomération du Pays de Vannes. Elle bénéficie d'un tissu économique qu'il convient de conforter et d'accroître. Afin de répondre à des objectifs de renforcement du tissu économique et de soutien au développement de l'emploi, le PADD prévoit le confortement et l'extension de sites adaptés permettant l'expansion et l'accueil d'activités économiques, qu'elles relèvent du secteur primaire, de l'artisanat, du commerce, de la construction ou du tourisme.

En matière d'accueil des activités artisanales et commerciales, une extension de la zone d'activités de Toul Broch est délimitée de part et d'autre de la R.D. 101. D'une superficie de l'ordre de 20 hectares, cette zone, à aménager prioritairement dans sa partie Nord, a vocation à recevoir des activités artisanales nautiques. Cette destination a été déterminée au regard des potentialités qui ressortent du diagnostic préalable à la définition du SCOT. La maîtrise d'ouvrage de ce projet pourrait relever de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes.

Par ailleurs, une étude sur l'activité commerciale, a été réalisée afin d'identifier le potentiel en matière d'implantation d'équipements commerciaux et d'animation du centre-bourg.

Dans le PLU, demeurent dans les secteurs dédiés à l'habitat, notamment du bourg, les activités économiques ne générant pas de nuisances. La vocation commerciale du secteur où est implanté le supermarché « Champion » est conforté par la définition d'un zonage spécifique.

En complément du confortement des secteurs ostréicoles d'ores et déjà exploités, le PLU délimite un nouveau site afin de permettre le regroupement à terre d'installations ostréicoles, le développement et l'évolution de l'activité, qu'exigent notamment les nouvelles normes européennes règlementant l'activité. Ce secteur se situe au Parun, sur une superficie approximative d'un hectare.

L'extension de la zone de stockage du chantier naval existant de Pen Mern est autorisée dans le présent PLU, afin de répondre aux besoins de développement avérés de cette activité.

Outre les actions de confortement des établissements d'hébergement touristique de plein air, le projet d'aménagement de la base nautique de Toulindac et la réunion de conditions propres à permettre le développement de l'agritourisme en zone rurale, de nouvelles zones d'accueil d'activités économiques à vocation touristiques sont définies.

En outre, des projets visant la mise en valeur des espaces naturels à travers le développement d'activités de loisirs de plein air sont prévus dans le projet de PLU.

A Kerqué, l'aménagement d'un parc de loisirs de plein air, sur une surface approximative de 25 hectares est projeté sous réserve de prendre appui sur les constructions existantes, dont seules des extensions mesurées seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, soit d'une préservation du caractère naturel du secteur.

Au Straquéno, de même, il pourra être autorisé des activités légères de loisirs de plein air, à l'exclusion de toute construction. Ce secteur présente une superficie de l'ordre de 20 hectares.

I.5. ORGANISER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS :

A. PRINCIPES RETENUS DANS LE P.A.D.D.

- aménagement de la voirie visant la fluidification et la sécurisation du trafic,
- amélioration des conditions de stationnement dans certains secteurs touristiques (Port-Blanc et Pointe de Locmiquel notamment),
- développement d'un réseau de cheminements et de pistes cyclables sur l'ensemble du territoire communal,
- prise en compte des transports collectifs qui bénéficieront d'un fort ancrage du développement urbain en continuité du bourg et des principes de densification et qui devront disposer de voies structurantes suffisamment dimensionnées dans les nouveaux quartiers.

B. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

Les conditions de circulation sur la commune seront améliorées notamment par la réalisation d'une nouvelle voie de desserte au sud-est du bourg portée par le Conseil Général, ainsi que des aménagements de voirie ponctuels.

Un réseau de pistes cyclables maillera progressivement le territoire communal. Une multiplicité d'emplacements réservés et de tracés de principe appuie cette volonté, de même que plusieurs emplacements sont réservés pour de nouveaux parkings et aires naturelles de stationnement.

II. RETRANSCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

II.1. LES ZONES URBAINES À VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC L'HABITAT

A. LA ZONE UA

La zone UA correspond à une zone à caractère central, d'urbanisation traditionnelle, où les densités sont les plus fortes et les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies. Elle a pour vocation principale l'habitat et l'accueil d'activités commerciales et de service compatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- UAa correspondant au centre ancien ou centre bourg de Baden, et,
- UAb correspondant aux villages anciens présentant une certaine importance ou aux cœurs de villages structurés, dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés. Le secteur UAb recouvre les villages de Kervadail, du Liorho et de Locmiquel.

La zone UAa a été étendue aux secteurs d'extension urbaine en périphérie immédiate du noyau ancien du bourg-centre, afin d'en autoriser la densification et de conforter la position centrale du bourg, en accord avec les orientations du PADD et les préconisations de la loi SRU.

Les limites de la zone UAb ont été maintenues, les évolutions des villages concernés ne justifiant pas une modification de ses périmètres.

	Contenu du règlement	Modifications
Vocation (art. 1 et 2)	Habitat et activités compatibles avec l'habitat.	Règlementation des exhaussements et affouillements du sol.
Justifications	Donner priorité à l'habitat dans le centre bourg et les villages traditionnels. Autoriser dans les villages, voire favoriser dans le bourg centre, l'implantation de commerces, services de proximité, activités tertiaires et équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat. Pérenniser les activités commerciales et de services afin de maintenir l'animation et de préserver la mixité des fonctions dans la zone, notamment dans le centre-bourg. Garantir l'accès au centre-bourg et aux villages structurés, et notamment aux équipements et services du bourg en y autorisant la réalisation d'aires de stationnement adaptées. Limitation des remaniements topographiques.	

Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Il est imposé la création d'un minimum de places de stationnement en fonction de la destination des constructions (notamment 2 places minimum par logement créé). Rétention des eaux pluviales à la parcelle est autorisée et encouragée.
Justifications	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que sécurité sur la voie publique. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.	
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	-
Justifications	En zone urbaine centrale, dense, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.	
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation à la limite de l'emprise des voies. Implantation en limite séparative sinon en retrait de 1 m minimum	Assouplissement du retrait, passant de 3 à 1 m. Précision des règles d'implantation des annexes, dépendances et piscines.
Justifications	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique du bourg et des villages traditionnels de Baden. Toutefois, assouplissement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives afin de permettre la densification des dents creuses et des formes urbaines variées.	
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est fixé ni CES, ni COS.	-
Justifications	Le caractère central et dense de la zone ne justifie pas la définition d'une densité maximale.	
Hauteur maximale (art. 10)	<u>En zone UAa :</u> 7,25 m à l'égout et 11,50 m au faîtage <u>En zone UAb :</u> 4,50 m à l'égout et 9,50 m au faîtage	Augmentation de 0,50 m de la hauteur maximale des constructions.
Justifications	Augmentation légère de la hauteur maximale des constructions afin d'autoriser le renouvellement urbain dans la zone tout en demeurant en respect avec la typologie du bâti de manière à assurer la préservation du paysage urbain du bourg et des villages traditionnels, ainsi que la perception du bourg, implanté sur un promontoire, depuis les voies de circulation.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Interdiction des plantations d'essences « envahissantes ». Autorisation de l'utilisation de matériaux modernes pour les clôtures nouvelles sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement bâti et naturel.
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité	

	architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local tout en ouvrant des possibilités d'utilisation de matériaux nouveaux et de développement d'une architecture moderne. Eviter la colonisation des milieux naturels par des essences envahissantes, empêchant notamment le développement de la flore locale.
--	---

B. LA ZONE UB

La zone UB correspond à un type d'urbanisation peu dense, essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat, sans caractère central marqué. Cette zone recouvre les zones d'extension immédiates des zones agglomérées traditionnelles du bourg de Baden et des villages de Kervadail, du Liorho, de Locmiquel. Sont également classés en zone UB le village de Pen Mern, ainsi que les secteurs équipés, urbanisés essentiellement sous la forme de groupements d'habitations de type pavillonnaire.

Ces secteurs d'habitation en ordre semi-continu ont vocation à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que des services, activités commerciales et équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat. La zone UB recouvre également des secteurs plus spécifiquement destinés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, du type administratif, culturel, touristique et sportif.

Elle comprend les secteurs :

- UBa, correspondant à la zone d'extension du bourg de Baden,
- UBb, regroupant les zones d'extension du bourg et des villages, ainsi que les secteurs d'habitat groupé d'une densité un peu moindre,
 - UBb1 et UBb2 correspondent à des secteurs éloignés de l'agglomération principale, UBb2 plus précisément au site de Cardelan où les règles de densité du POS doivent être maintenues.
- UBg, correspondant aux secteurs résidentiels situés à proximité du golf,
- UBc, correspondant au secteur d'équipement commercial situé à l'entrée du bourg,
- UBe, destiné aux équipements d'intérêt collectif,
- UBs, destiné à l'accueil d'équipements sportifs (stade de Toul Broch), et,
- UBt, correspondant au secteur de Kergonano, destiné aux activités essentiellement culturelles liées au tourisme et aux loisirs.

Dans un souci d'homogénéité, tout en autorisant une certaine densification des secteurs urbanisés s'y prêtant, certains secteurs de Kerihuel, de Kerdrumel et du Belano, situés à proximité du terrain de golf, ont été classés en zone UBb. Les derniers secteurs résidentiels aménagés pour l'essentiel dans le cadre d'opérations de lotissements ou de permis de construire groupés ont également été intégrés à la zone UBb.

Les zones UBc et UBs ont été définies en cohérence avec leur vocation et les projets d'aménagement les concernant au vu des objectifs du PADD.

	Contenu du règlement	Modifications
Vocation (art. 1 et 2)	Habitat et activités compatibles avec l'habitat. Sous-secteurs regroupant, équipements administratifs, culturels, sportifs, touristiques, de loisirs et commerciaux, etc. ne présentant pas de nuisances particulières.	Définition de sous-secteurs à vocations spécifiques. Règlementation des exhaussements et affouillements du sol.
Justifications	Confortement des zones d'extension à vocation principale d'habitat. Autorisation des activités et installations compatibles avec l'habitat, notamment en secteurs UBa et UBb. Reconnaissance des spécificités des secteurs d'habitat développés à proximité du terrain de golf. Confortement de la zone de Kergonano réservée aux activités culturelles, touristiques, de loisirs et d'hébergement hôtelier (secteur soumis à permis de démolir en vue de préserver la qualité architecturale de ce secteur), du pôle d'équipements d'intérêt collectif du bourg, du stade de Toul Broch, et de la zone commerciale accueillant un super marché en entrée de ville. Limitation des remaniements topographiques.	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Il est imposé la création d'un minimum de places de stationnement en fonction de la destination des constructions (notamment 2 places minimum par logement créé). Rétention des eaux pluviales à la parcelle est autorisée et encouragée.
Justifications	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que sécurité sur la voie publique. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et préservation des paysages.	
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	-
Justifications	En zone urbaine, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas. Toutefois, pour les quelques villages non desservis, l'art.4 précise que le dispositif non collectif devra être adapté au terrain.	
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Respect des marges de recul indiquées dans les documents graphiques (recul de 50 m ou 35 m par rapport à la RD101/recul de 35 m ou 20 m par rapport aux RD316 et RD316a). En l'absence de marges de recul et le long des autres voies : implantation à la limite de l'emprise des voies ou avec un retrait de 1 m minimum en UBa, UBb, UBg, UBe, UBg et UBt ; et à 5 m en UBc et UBt.	Prise en compte du projet du Conseil Général de desserte au sud-est du bourg de Baden. Assouplissement de 5 à 1 m de la marge de recul pour l'implantation des constructions le long des voies (sauf en UBc et UBt), en dehors des R.D. et de la voie de desserte Est et passage de 3 à 1 m de retrait des limites

	Recul par rapport au domaine public maritime à respecter. Implantation en limite séparative sinon en retrait de 1 m minimum	séparatives. Suppression des règles d'implantation pour les annexes et dépendances. Précision des règles d'implantation et piscines.
--	--	--

Justifications	Isolement des constructions à usage d'habitation par rapport aux routes départementales et au projet de déviation à circulation relativement dense. Autoriser la construction sur parcelles de taille réduite situées en bordure de voie. Assouplissement des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives afin de permettre la densification des dents creuses et des formes urbaines variées. Préservation du littoral et prise en compte de la servitude de passage le long du littoral.	
Densité maximale (art. 9 et 14)	<u>CES :</u> UBa : 0,50 (0,25 si non assaini) UBb : 0,30 / 0,50 pour les constructions à usage d'activité économique (0,25 si non assaini) UBb1 : 0,20 / 0,60 pour les constructions à usage d'activité économique UBb2 : 0,15 UBc : 0,50 UBg : 0,05 UBe et UBs : non limité UBt : + 30% / date POS du 5/11/81 <u>COS dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement :</u> UBa : 0,50 / 0,60 pour les constructions à usage d'activité économique (0,30 si non assaini) UBb : 0,40 / 0,60 pour les constructions à usage d'activité économique (0,30 si non assaini) UBb1 : 0,20/ 0,60 pour les constructions à usage d'activité économique UBb2 : 0,15 UBc : 0,60 UBg : 0,05 UBs : 0,04 UBt et UBe : non limité	Assouplissement en UBa, UBe et UBt, et instauration d'un CES et d'un COS en UBc L'application du COS et du CES permet d'une part d'éviter les phénomènes de surdensification de population, d'autre part de limiter la trop forte présence du bâti, au détriment des espaces verts privatifs et communs.
Justifications	Densité répondant à la vocation des constructions autorisées dans les différentes zones. Légère augmentation des densités des différents règlements de zone afin de favoriser le renouvellement urbain tout en respectant la typologie et l'environnement.	
Hauteur maximale (art. 10)	<u>En zone UBa, UBb et UBt :</u> 6,50 m à l'égout et 9,50 m (11 m pour hôtels) <u>En zones UBb2 et UBg :</u>	Augmentation de 0,50 m de la hauteur maximale des constructions en zones UBa, UBb. Harmonisation hauteur à l'égout en zone UBa

	4,00 m à l'égout et 9,00 m au faîtage <u>En zone UBb1 :</u> 4,00 m à l'égout et 9,00 m au faîtage 6,50 m à l'égout et 9,50 m -11 m pour hôtels <u>En zone UBc :</u> 6,75 m à l'égout et 13,00 m au faîtage <u>En zones UBe et UBs :</u> Hauteur non limitée. <u>Aucune règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif.</u>	et UBb.
Justifications	Maintien des règles de hauteur dans les secteurs UBg, UBc et UBt, et augmentation légère de la hauteur maximale des constructions afin d'autoriser une densification des zones UBa et UBb, tout en demeurant en respect avec la typologie du bâti de manière à assurer la préservation du paysage et du caractère des secteurs concernés. Reconnaissance de la spécificité des équipements d'intérêt collectif.	

Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Maintien et remplacement des plantations existantes obligatoires. Plantation des aires de stationnement et des espaces libres de toute construction obligatoires. <u>En zone UBa et UBb :</u> création d'espace commun représentant une superficie de 10% de la surface totale de l'opération obligatoire dans les opérations de plus de 10 lots.	Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Interdiction des plantations d'essences « envahissantes ».
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local tout en autorisant dans les secteurs s'y prêtant, l'utilisation de matériaux nouveaux et le développement d'une architecture moderne. Garantir le maintien d'espaces verts, perméables. Eviter la colonisation des milieux naturels par des essences envahissantes, empêchant notamment le développement de la flore locale.	

C. LA ZONE UD

La zone UD correspond à un type d'urbanisation très peu dense, essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat, et sous forme dispersée. Cette zone recouvre le lotissement de la pointe du Blair, dans son environnement boisé. Ce zonage n'existait pas au POS.

Malgré son zonage urbain, ce secteur ne peut accueillir davantage de logements. En effet, son caractère paysager et naturel en fait un site à préserver de toute extension ou densification urbaine. Aussi, seule l'évolution de l'existant est autorisé.

En dehors de cette considération, son règlement s'apparente de près à celui de la zone UB.

	Contenu du règlement	Modifications
Vocation (art. 1 et 2)	Extension des habitations existantes et annexes de taille mesurée.	-
Justifications	Pas de nouvelles habitations pour une meilleure préservation du site de la Pointe du Blair.	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	-
Justifications	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que sécurité sur la voie publique. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et préservation des paysages.	
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	-
Justifications	RAS	
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Recul de 20 m / voies et de 3 m / limites séparatives	-
Justifications	Maintien d'une densité réduite dans ce site d'intérêt	
Densité maximale (art. 9 et 14)	Non réglementée	-
Justifications	RAS (réglementation inutile car plafonds fixés à l'art. 2)	
Hauteur maximale (art. 10)	3 m pour les annexes, hauteur du bâti existant pour les extensions et pas de surélévation	-

Justifications	Préservation des paysages	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Maintien et remplacement des plantations existantes obligatoires. Plantation des aires de stationnement et des espaces libres de toute construction obligatoire.	-
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local tout en autorisant dans les secteurs s'y prêtant, l'utilisation de matériaux nouveaux et le développement d'une architecture moderne. Garantir le maintien d'espaces verts, perméables. Eviter la colonisation des milieux naturels par des essences envahissantes, empêchant notamment le développement de la flore locale.	

II.2. LES ZONES URBAINES À VOCATION SPÉCIFIQUE

A. LA ZONE UI

La zone UI est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- Ula destinés aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal susceptibles de générer des nuisances peu compatibles avec l'habitat,
- Ulp destinés aux activités portuaires et maritimes susceptibles de générer des nuisances peu compatibles avec l'habitat,
- Ulm destiné à l'accueil d'activités de réparation et de stationnement de bateaux.

La zone Ula s'étend sur la zone artisanale de Toul Broch, ainsi que sur les secteurs d'activités du Port du Parun et de Pen Mern (chantiers navals et activités liées au nautisme). Ont été exclues de la zone Ula de Pen Mern les constructions à usage d'habitation.

Le secteur portuaire de Port Blanc ainsi que les différentes zones de mouillage et leurs équipements à terre ont été classés en zone Ulp.

En continuité du chantier naval de Pen Mern, une zone Ulm a été définie en vue d'autoriser le développement d'activités maritimes en lien avec la construction navale et des équipements publics.

	Contenu du règlement	Modifications
Vocation (art. 1 et 2)	- zones d'activités commerciales et artisanales - zones d'activités portuaires et maritimes - zone d'atelier naval	Création d'une zone d'activités maritimes liées à la construction navale.
Justifications	Délimitation de deux zones urbaines dans lesquelles une réglementation adaptée respectivement aux activités commerciales et artisanales et aux activités portuaires et maritimes s'applique de façon à éviter tout conflit d'usage ainsi qu'à garantir une bonne fonctionnalité des secteurs concernés.	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités autorisées dans la zone (véhicules de livraison, stationnement du personnel et de la clientèle, etc.).	Il est imposé la création d'un minimum de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Rétention des eaux pluviales à la parcelle est autorisée et encouragée.
Justifications	Assurer une desserte et une accessibilité suffisantes des constructions, ainsi que sécurité sur la voie publique. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et insertion paysagère.	

Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	-
Justifications	-	
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation en recul de l'axe de la RD101 et 5 m de la limite de l'emprise des autres voies. Les installations classées doivent respecter une marge de recul d'isolement par rapport aux limites de zone de 50 m à compter à l'intérieur de la zone UI / Implantation des autres types de constructions et installations à 1 m ou en limite séparative.	Suppression des reculs sur une même propriété et assouplissement des règles / limites séparatives.
Justifications	Implantation en retrait des voies publiques voire des limites séparatives propre à assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments d'activités autorisés dans la zone, tout en conservant une certaine souplesse.	
Densité maximale (art. 9 et 14)	Non réglementée, sauf en Ulp de Port Blanc (500m ²)	-
Justifications	Favoriser la mutation des activités autorisées dans la zone (développement des activités existantes, accueil de nouvelles activités, etc.) et préservation de Port Blanc en façade maritime.	
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementée	-
Justifications	Favoriser le développement des activités comportant notamment des impératifs techniques	

	particuliers.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal (volumes, traitement, clôtures simples, garantissant dans la mesure du possible une insertion harmonieuse des constructions dans l'environnement). Maintien et remplacement des plantations existantes obligatoires. Plantation des aires de stationnement et des espaces libres de toute construction obligatoire. Paysagement des aires de stationnement et des marges d'isolement imposé.	Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Paysagement des aires de stationnement. Interdiction des plantations d'essences « envahissantes ».
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère et une certaine qualité architecturale et paysagère de ces zones d'activités. Eviter la colonisation des milieux naturels par des essences envahissantes, empêchant notamment le développement de la flore locale.	

B. LA ZONE UL

La zone UL peut accueillir des activités de loisirs, de sports et d'hébergement touristique de plein air.

La zone UL comprend :

- le sous-secteur ULc destiné à l'accueil de structures d'hébergement touristique de plein air, concernant le camping de Lann-Vihan et le camp de vacances EDF de Bourgerel ; le zonage est étendu autour du camping afin d'inclure les parcelles déjà utilisées pour l'activité accro-branches et le pâturage des animaux liés au camping ;
- le sous-secteur ULn ayant vocation à recevoir les constructions et installations nécessaires au projet d'aménagement de la base nautique de Toulindac, dont la maîtrise d'ouvrage 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.

	Contenu du règlement	Modifications
Vocation (art. 1 et 2)	Zone affectée à l'hébergement touristique de plein air ainsi qu'à l'accueil activités légères de loisirs, de sports connexes.	Création d'une zone U spécifique à l'accueil d'établissement d'hébergement touristique de plein air.
Justifications	Conforter, développer et diversifier l'offre en structures d'hébergement touristique qui participe à l'attractivité touristique et au développement économique de Baden.	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, l'alimentation en eau potable par puits ou forages est admise et les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et structures autorisées dans la zone.	-
Justifications	Assurer une desserte et des aires de stationnement suffisantes afin de garantir l'accessibilité des structures et activités autorisées dans la zone au public, ainsi que sécurité sur la voie publique. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.	
Superficie des terrains (art. 5)	Non règlementé	-
Justifications	Une réglementation de la taille minimum des parcelles ne se justifie pas dans cette zone dont le caractère naturel est préservé du fait de la vocation même de celle-ci.	

Implantations (art. 6, 7 et 8)	En l'absence de marges de recul figurant dans les documents graphiques (50 m par rapport à la RD101 et 20 m par rapport au projet de déviation, 35 m par rapport aux RD316, RD316a), et par rapport aux autres voies : recul de 10 m. Implantation à $L = H/2 > 5$ m. Sur une même propriété, pas de distance minimale imposée entre deux bâtiments.	-
Justifications	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique de cette zone à vocation touristique.	
Densité maximale (art. 9 et 14)	COS : 0,10.	-
Justifications	Limiter les possibilités d'extension dans les zones à dominante naturelles pour des raisons d'insertion paysagère, de préservations des grands paysages et de protection de l'environnement (Cf capacité des réseaux), tout en autorisant le développement des activités	

	qui y sont autorisées.	
Hauteur maximale (art. 10)	4 m à l'égout et 9 m au faîtage	-
Justifications	Insertion paysagère des constructions et fonctionnalité.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Traitement, clôtures de qualité garantissant une insertion harmonieuse des constructions et installations, aménagements et extensions des constructions existantes autorisés dans la zone.	Interdiction des plantations d'essences « envahissantes »
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion dans le paysage, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local. Eviter la colonisation des milieux naturels par des essences envahissantes, empêchant notamment le développement de la flore locale.	

II.3. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

A. LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs d'urbanisation future à ouvrir à l'urbanisation en priorité. Elle comprend :

- la zone 1AUh, ayant vocation à recevoir un projet d'aménagement d'ensemble d'habitat mixte de densité moyenne à forte (individuel, individuel groupé, petit collectif) et d'activités compatibles avec l'habitat, ces secteurs, ouverts à l'urbanisation, font l'objet d'orientations d'aménagement insérées dans le PLU. Les zones concernées se situent en extension du centre bourg à l'exception d'un secteur 1AUh défini au Nord du village de Toul Broch, d'un deuxième au Sud de Bréafort et d'un troisième à Locmiquel / Prad Cadic,
- la zone 1AUi devant recevoir le projet d'extension de la zone artisanale de Toul Broch.

La zone 1AU intègre notamment des secteurs dont l'aménagement est programmé dans le cadre de procédures de zones d'aménagement concerté (ZAC).

Le projet communautaire d'extension de la zone d'activités de Toul Broch pour le développement d'activité liées au nautisme a été défini au regard des études préalables à la définition du SCOT identifiant des besoins en la matière. Une garantie en termes d'intégration paysagère étant recherchée sur ce site, situé en entrée de ville, la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes préconise d'abord un développement de la zone d'activités vers le Nord, sur l'arrière du secteur, selon un parti paysager fort, puis dans un second temps vers le Sud.

Les transitions avec les zones d'habitat devront être particulièrement

soignées.

	Contenu du règlement	Modifications
Vocation (art. 1 et 2)	<u>En 1AUh :</u> Habitat et activités compatibles avec l'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. <u>En 1AUi :</u> Zones d'activités commerciales et artisanales	-
Justifications	Délimitation de deux types de zones à urbaniser en cohérence avec les projets de développement urbain énoncés dans le PADD, dans lesquelles une réglementation adaptée respectivement aux quartiers résidentiels et aux activités commerciales et artisanales s'applique de façon à éviter tout conflit d'usage ainsi qu'à garantir la bonne fonctionnalité et la cohérence de l'aménagement des secteurs concernés.	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Il est imposé la création d'un minimum de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Rétention des eaux pluviales à la parcelle est autorisée et encouragée.
Justifications	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que sécurité sur la voie publique. Garantir la fonctionnalité de la zone, en termes de circulation et de stationnement. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et préservation des paysages.	
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementée.	-
Justifications	La destination et le caractère des zones 1AUh et 1AUi ne justifient pas la définition d'un minimum parcellaire.	
Implantations (art. 6, 7 et 8)	<u>Zone 1AUh :</u> Recul figurant aux documents graphiques (50 m ou 35 m par rapport à la RD101/35 m ou 20 m par rapport aux RD316, RD316a) et de 20 m par rapport projet de déviation. Implantation à la limite de l'emprise des autres voies ou avec un retrait de 1 m minimum. Implantation en limite séparative sinon en retrait de 1 m minimum <u>Zone 1AUi :</u> Implantation à au moins 20 m de l'axe de la RD101 et 5 m de la limite de l'emprise des autres voies.	Prise en compte du projet du Conseil Général de voie de desserte au sud-est du bourg de Baden. Assouplissement des marges de recul / voies, limites séparatives et sur une même propriété.

	Les installations classées doivent respecter une marge de recul d'isolement par rapport aux limites de zone de 20 m ou 50 m à compter à l'intérieur de la zone 1AU _i ; implantation en limite séparative sinon en retrait de 1 m minimum.	
Justifications	<u>En zone 1AU_h :</u> Isolement des constructions à usage d'habitation par rapport aux routes départementales et au projet de déviation. Assouplissement des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives afin de permettre des formes urbaines variées et une certaine densité. <u>En zone 1AU_i :</u> Implantation en retrait des voies publiques et des limites séparatives propre à assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de prise en compte des nuisances générées par une zone d'activités, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments d'activités autorisés dans la zone.	
Densité maximale (art. 9 et 14)	<u>En zone 1AU_h :</u> - CES : 0,50 (0,25 si pas d'assainissement collectif) - COS : 0,50 / 0,60 pour les constructions à usage d'activité économique (0,30 si pas d'assainissement collectif) <u>En zone 1AU_i :</u> Non règlementée	Augmentation des densités possibles. Possibilité de globaliser le CES et de le répartir librement dans les opérations de lotissements.
Justifications	Densités des différents secteurs définies en cohérence avec les secteurs bâtis afin d'en respecter la typologie et l'environnement et volonté de densifier et diversifier les formes urbaines. Densité répondant à la vocation des constructions autorisées dans les différentes zones.	
Hauteur maximale (art. 10)	<u>En zone 1AU_h :</u> 4,50 m à l'acrotère, 6,50 m à l'égout et 9,50 m au faîtage <u>En zone 1AU_i :</u> Hauteur non limitée. <u>Aucune règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif.</u>	Légère augmentation des hauteurs pour pouvoir autoriser les petits collectifs.
Justifications	Définition de règles de hauteur en respect avec la typologie du bâti de manière à assurer la l'insertion paysagère des secteurs à urbaniser et du caractère des secteurs concernés. Des hauteurs plus élevées sont autorisées dans le sous-secteur 1AU_h afin d'autoriser des densités plus fortes dans ce secteur objet d'un schéma d'aménagement global pour en assurer la cohérence. Reconnaissance de la spécificité des équipements d'intérêt collectif et des contraintes techniques des bâtiments d'activités.	

Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	- Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. - Maintien et remplacement des plantations existantes obligatoires. - Plantation des aires de stationnement et des espaces libres de toute construction obligatoires. <u>En zone 1AUh :</u> - Création d'espace commun représentant une superficie de 10% de la surface totale de l'opération obligatoire dans les opérations de plus de 10 lots. <u>En zone 1AUi :</u> Paysagement des aires de stationnement et des marges d'isolement imposé.	Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Autorisation de l'utilisation de matériaux nouveaux sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti et naturel. Paysagement des aires de stationnement et marge de recul. Interdiction des plantations d'essences « envahissantes ».
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local, tout en autorisant une utilisation de matériaux nouveaux et le développement d'une architecture moderne, et en répondant aux contraintes techniques des zones d'activités. Eviter la colonisation des milieux naturels par des essences envahissantes, empêchant notamment le développement de la flore locale.	

B. LA ZONE 2AU

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, destinées à l'urbanisation sur le moyen ou le long terme suite à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Elles pourront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, du type procédure de zone d'aménagement concerté.

La zone 2AU se compose de la zone 2AUh à vocation dominante d'habitat et d'activités et équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat, et de la zone 2AUi destinée aux activités.

Cette zone n'étant pas bâtie, il n'est pas utile de la réglementer, excepté aux articles 1 et 2 ainsi qu'aux articles 6 et 7, obligatoires.

II.4. LES ZONES AGRICOLES ET CONCHYLICOLES

La zone A comprend des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et espaces aquacoles. Elle se divise en trois types de catégories :

- la zone Aa, qui recouvre les terres agricoles de la commune,
- la zone Ab, zone agricole mais dont on ne peut aujourd'hui assurer qu'elle le demeurera à l'avenir puisque la situation des terrains pourrait s'avérer très intéressante sur le plan touristique,
- la zone Ac, correspondant aux parties terrestres du territoire communal affectées aux activités conchyliques,
- la zone Ao, délimitant les espaces du domaine public maritime affectés aux activités conchyliques.

Ont été exclues des zones terres agricoles classées en NC au POS les secteurs d'urbanisation future en extension du bourg (zone 2AUh) et de Toul Broch ainsi que des secteurs affectés à un autre type d'activité (camping de Lann Vihan). Du fait même de cette localisation, l'impact en termes de consommation des terres agricoles est moindre.

En outre, nombre d'entités plus particulièrement affectées à l'habitat des tiers, écarts, hameaux ou encore constructions isolées, ont été délimitées dans les zones agricoles pour être classés en zones Nb et Nr (voir infra.) car ne relevant plus de l'activité agricole.

L'essentiel des secteurs ostréicoles ont été maintenus ou mis en cohérence avec les orientations du SMVM. Le zonage Ao et Ac a également été revu par rapport au cadastre des affaires maritimes. La zone Ac du Parun correspond à la nécessité à terme de créer des équipements ostréicoles spécifiques en vue d'une mise en adéquation avec les nouvelles normes et techniques de production (cf. mise en place de chantiers d'épuration, etc.).

	Contenu du règlement	Modifications
Vocation (art. 1 et 2)	Zone naturelle réservée aux activités agricoles et conchyliques. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et/ou aquacole, ou aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.	- précisions relatives aux possibilités de diversification de l'activité agricole et conditions d'aménagement, de reconstruction, d'extension et de changement de destination de constructions non liées à l'activité agricole ou conchyliques - précisions sur le type de constructions et installations autorisées dans la zone et leurs conditions d'implantation - réglementation des possibilités d'extension des installations classées existantes (suppression de la distinction de zone NCa1 et NCa2 du POS) - création du secteur Ab inconstructible.

Justifications	Réserver cette zone à l'agriculture et à la conchyliculture afin d'organiser et de pérenniser ces activités économiques traditionnelles.	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, l'alimentation en eau potable par puits ou forages est admise et les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Création d'aire de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	- réseaux électriques et téléphoniques enterrés imposés.
Justifications	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que sécurité sur la voie publique. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.	
Superficie des terrains (art. 5)	Non règlementée	-
Justifications	La définition d'un minimum parcellaire ne se justifie pas dans la zone.	
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Respect des marges de recul figurant dans les documents graphiques le long des RD101, RD316, RD316a / recul de 20 m par rapport au projet de voie de desserte du secteur Est du bourg / recul de 5 m par rapport aux autres voies (10 m pour les élevages). Respect de marge d'isolement par rapport aux bâtiments d'élevage / Implantation à $L = H/2 > 3$ m, voire en limite séparative.	Prise en compte du projet de voie de desserte Est.
Justifications	Implantation en retrait des voies publiques, des limites séparatives et des constructions sur une même propriété propre à assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments d'activités autorisés dans la zone.	
Densité maximale (art. 9 et 14)	Non règlementée	-
Justifications	Le caractère et la vocation de la zone ne nécessitent pas la définition de règles de densité.	
Hauteur maximale (art. 10)	<u>Zone Aa :</u> - construction à usage d'habitation (sièges d'exploitation) : 3,5 m à l'acrotère / 4 m à l'égout / 9 m au faîtage - hauteur des constructions à usage utilitaire non limitée <u>Zones Ac et Ao :</u> - 3,50 m à l'égout / 6 m au faîtage	-

Justifications	Fonctionnalité des bâtiments d'exploitation / Insertion paysagère des constructions d'activité et à usage d'habitation.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Implantation, traitement, clôtures de qualité garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions ou de l'aménagement des constructions existantes.	Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Interdiction des plantations d'essences « envahissantes »
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local tout en autorisant une architecture moderne et en répondant aux contraintes techniques des activités autorisées dans la zone. Eviter la colonisation des milieux naturels par des essences envahissantes, empêchant notamment le développement de la flore locale.	

II.5. LES ZONES NATURELLES

A. LA ZONE N

La zone N recouvre l'ensemble des zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nb** délimitant les parties du territoire où existent parfois des constructions existantes pour lesquelles des évolutions mesurées doivent être autorisées, mais la qualité des milieux naturels et des paysages n'est pas favorable à la création de nouvelles habitations,
- **Ne** destiné à l'accueil de bassin d'assainissement au Nord de Bourgerel et d'une pompe de relevage à Port Blanc,
- **Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique,
Le sous-secteur **Ndsg** délimite les espaces réservés au golf en espaces remarquables à l'intérieur desquels les

aménagements de terrains directement liés et nécessaires à l'exploitation du golf sont autorisés,

- **Nin** correspondant aux installations nautiques dont la gestion est réalisée par la Commune.

	Contenu du règlement	Modifications
Vocation (art. 1 et 2)	Zone naturelle à l'intérieur de laquelle la reconstruction à l'identique peut être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration et mise en valeur du bâtiment. En zone Nb, en dehors de la bande littorale de 100 m une extension des constructions existantes de 20% et 25m² d'emprise au sol maximum est autorisée.	- autorisation de construction de dépendance sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol autorisée dans le cadre des extensions autorisées.
Justifications	Préserver le caractère naturel et paysager de cette zone en restreignant les possibilités de construction à l'aménagement de l'existant. Respect des dispositions de la loi littoral (espaces remarquables, bande littorale de 100 m)	

Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, l'alimentation en eau potable par puits ou forages est admise et les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou à la prévention de la dégradation des espaces remarquables.	-
Justifications	Assurer une desserte suffisante des constructions, ainsi que sécurité sur la voie publique. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et préservation des paysages. Prévention de la dégradation des espaces naturels sensibles, et plus particulièrement des espaces remarquables (art. L.146-6 c. urb.)	
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	-
Justifications	RAS.	
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Respect des marges de recul figurant dans les documents graphiques le long des RD101, RD316, RD316a / recul de 5 par rapport aux autres voies. Implantation à $L = H/2 > 3$ m, voire en limite	-

	séparative.	
Justifications	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique des zones naturelles. Respect de distances garantissant la fonctionnalité et le confort des constructions.	
Densité maximale (art. 9 et 14)	CES et COS non règlementés.	-
Justifications		
Hauteur maximale (art. 10)	Limitée à l'existant	-
Justifications	Insertion paysagère des constructions.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Implantation, traitement, clôtures de qualité garantissant une insertion harmonieuse des aménagements et extension des constructions existantes.	Interdiction des plantations d'essences « envahissantes »
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion dans le paysage naturel, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local. Eviter la colonisation des milieux naturels par des essences envahissantes, empêchant notamment le développement de la flore locale.	

B. LA ZONE NL

La zone NL accueille des activités légères de loisirs et de sports de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Elle comprend les secteurs :

- NLb accueillant des espaces naturels réservés aux loisirs (projet de parc de loisirs de Kerqué), et,
- NLc pour des aménagements liés aux loisirs à Sraquéno, mais plus légers,
- NLg, intégrant les secteurs à dominante naturelle dédiés aux aménagements de terrains, aux constructions et installations, ainsi qu'à l'extension du clubhouse existant, nécessaires à la pratique et à l'exploitation du golf.

	Contenu du règlement	Modifications
Vocation (art. 1 et 2)	Zone naturelle affectée à l'accueil activités légères de loisirs et de sports de plein air.	-
Justifications	Développer et diversifier l'offre en matière d'activités sportives et de loisirs de plein air, dans un cadre à dominante naturelle de qualité, qui participe à l'attractivité touristique et au développement économique de Baden.	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, l'alimentation en eau potable par puits ou forages est admise et les	-

	eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et structures autorisées dans la zone.	
Justifications	Assurer une desserte et des aires de stationnement suffisantes afin de garantir l'accessibilité des structures et activités autorisées dans la zone au public, ainsi que sécurité sur la voie publique. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et préservation des paysages.	
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	-
Justifications	Une réglementation de la taille minimum des parcelles ne se justifie pas dans cette zone à dominante naturelle.	

Implantations (art. 6, 7 et 8)	Respect des marges de recul figurant dans les documents graphiques le long des RD101, RD316, RD316a / recul de 5 par rapport aux autres voies. Implantation à $L = H/2 > 3$ m, voire en limite séparative.	
Justifications	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique des zones à dominante naturelle. Respect de distances garantissant fonctionnalité et confort des constructions.	
Densité maximale (art. 9 et 14)	CES : 1%.	Reprise et durcissement des règles de densité dans chacune des zones concernées, et à l'art. 9 (CES) et non plus à l'art. 14 (COS) car cela est interdit par le Code de l'Urbanisme.
Justifications	Limiter les possibilités d'extension dans les zones à dominante naturelle pour des raisons d'insertion paysagère, de préservations des grands paysages et de protection de l'environnement (Cf capacité des réseaux), tout en autorisant le développement des activités qui y sont autorisées.	
Hauteur maximale (art. 10)	<u>En zones Nlb et Nlc :</u> 3,50 m à l'égout et 6 m au faîtage <u>En zone Nlg :</u> Hauteur maximale : 6 m au faîtage <u>Aucune règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif.</u>	Reprise des règles de hauteur dans chacune des zones concernées.
Justifications	Insertion paysagère des constructions et fonctionnalité.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Traitement, clôtures de qualité garantissant une insertion harmonieuse des constructions et installations, aménagements et extensions des constructions existantes autorisés dans la zone.	Interdiction des plantations d'essences « envahissantes »
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion dans le paysage naturel, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local.	

	Eviter la colonisation des milieux naturels par des essences envahissantes, empêchant notamment le développement de la flore locale.
--	--

C. LA ZONE NR

Les écarts à usage d'habitation, villages, hameaux voire constructions isolées, présentant un intérêt patrimonial ou architectural, qui occupent le territoire rural ou les espaces naturels de la commune ont été classés en zone Nr.

Le zonage Nr autorise l'aménagement, l'extension mesurée et le changement de destination de construction existante dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

La justification même de la création de ces secteurs, zone agricole, réside en la mise en valeur du patrimoine bâti situé en zone rurale ou naturelle de la commune.

	Contenu du règlement	Modifications
Vocation (art. 1 et 2)	Zone de faible capacité d'accueil à vocation d'habitat, à caractère patrimonial dans laquelle le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés	Introduction de la notion de changement de destination notamment en zone agricole en vue de préserver et valoriser le patrimoine bâti.
Justifications	Préserver et valoriser le patrimoine bâti, ainsi que le caractère environnemental et paysager de la zone rurale et du littoral.	
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, l'alimentation en eau potable par puits ou forages est admise et les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Définition de règles propres à garantir une desserte suffisante des constructions.
Justifications	Assurer une desserte suffisante des constructions, ainsi que la sécurité sur la voie publique. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement.	
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	-
Justifications	Définition d'une taille minimum de parcelle non justifiée dans ces espaces de faible densité au capacité d'accueil réduite du fait de la configuration même de la délimitation de la zone et de son règlement.	
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Respect des marges de recul figurant dans les documents graphiques le long des RD101, RD316, RD316a / recul de 10 m par rapport	-

	aux autres voies, sauf si extension. Implantation à $L = H/2 > 3$ m, voire en limite séparative.	
Justifications	Maintien des implantations en respect avec le bâti existant en zones à dominante naturelle.	
Densité maximale (art. 9 et 14)	Les extensions ne doivent pas dépasser 50 % de l'emprise des constructions existantes et sont limitées à 50 m ² d'emprise au sol.	-
Justifications	Limiter les possibilités d'extension dans les zones rurales littorales pour des raisons de valorisation du patrimoine bâti, d'insertion paysagère et de protection de l'environnement (Cf capacité des réseaux).	
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle vient jouxter.	Définition de règles de hauteur en conformité avec l'existant.
Justifications	Insertion paysagère et dans le volume des constructions existantes des extensions.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Traitement, clôtures de qualité garantissant une insertion harmonieuse des constructions et installations, aménagements et extensions des constructions existantes autorisés dans la zone.	Interdiction des plantations d'essences « envahissantes »
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion dans le paysage naturel, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local. Eviter la colonisation des milieux naturels par des essences envahissantes, empêchant notamment le développement de la flore locale.	

Tableau des surfaces du PLU

Baden

SURFACE PLU

Nom	Surface (ha)	Total (ha)	Total (ha)
UAa	20,0	25,0	468,9
UAb	5,0		
Uba	74,0	360,2	
Ubb	196,0		
Ubb1	71,2		
Ubc	2,2		
Ube	4,3		
Ubg	5,2		
Ubs	6,2		
Ubt	1,1		
Uia	10,2	36,1	
Uim	4,4		
Uip	21,5		
Ulc	31,1	47,6	
Uln	2,9		
UD	13,6		
1AUh	36,7	48,9	103,0
1AUi	12,2		
2AUh	45,9	54,1	
2AUi	8,2		
Aa	1009,8	1062,8	1062,8
Ab	25,0		
Ac	6,3		
Ao	21,7		
Na	58,6	762,1	762,1
Nds	541,0		
Ndsg	34,1		
Ne	12,6		
Nin	1,9		
Nlb	19,2		
Nlc	21,0		
Nlg	38,0		
Nr	18,3		
Nb	17,4		
TOTAL			2 397
EBC	116.7		

La surface de 2 397 ha correspond aux limites des zonages sur la commune et dépasse donc les 2 353 correspondant aux seuls espaces terrestres (en effet, Ulp et Ao concernent également le domaine maritime). Ce tableau inclut la surface des zones humides de chaque zone.

III. L'IDENTIFICATION D'ÉLÉMENTS PARTICULIERS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

III.1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Des emplacements réservés sont délimités pour permettre la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts.

Aucune construction n'est autorisée sur les secteurs concernés par un emplacement réservé, excepté celles pour lesquelles ils ont été créés (destination). Le propriétaire des terrains visés bénéficie du droit de délaissement.

Figurent dans la liste :

- Les équipements collectifs :
 - . Extension du cimetière (n°20) : Un espace situé au Nord du cimetière est réservé car le besoin d'extension pourrait se ressentir à l'avenir ;
 - . Extension de la station d'épuration (n°25) : Afin d'accompagner la croissance démographique et le raccordement de l'île aux Moines, la station d'épuration de Bois Bourgerel devra être étendue ;
 - . Création d'une base nautique (n°28) : il est prévu d'aménager une base nautique à Toulindac, en dehors des espaces remarquables ;
 - . Réalisation d'un équipement sportif et socio-culturel (n°30) : face aux besoins de la commune, de nouveaux équipements seront créés près de la salle associative avec simultanément des cheminements pour relier les rues de Lann Vihan et du 6 août 1944 ;
- Les aménagements du réseau de voirie :
 - . Création de voies et accès nouveaux (n°12, 14, 32) : Les voies et accès à créer participeront à une meilleure irrigation du territoire avec de nouvelles liaisons inter-quartiers ou une meilleure desserte de parcelles enclavées ;
 - . Elargissement de voirie (n°6, 16, 17 et 27) : ces aménagements permettront d'améliorer la sécurité et la fonctionnalité sur certains itinéraires en élargissant le gabarit de la chaussée et / ou en rectifiant certains virages dangereux ;
 - . Retraitement de carrefours (n°1) : Il s'agit de créer un giratoire sur la R.D. 101 afin de marquer l'entrée de ville et de ralentir les vitesses de circulation dans un objectif d'améliorer les conditions de sécurité ;
 - . Création de placette de retournement (n°10) : afin de faciliter le retournement des véhicules particuliers et l'accès aux véhicules de collecte des déchets et de sécurité incendie ;

. Réalisation d'aires de stationnement (n°7, 9, 11, 13, 15 et 29) : il s'agit, dans des quartiers déjà urbanisés (particulièrement Toulindac - Port-Blanc), de répondre à la saturation de l'offre, préjudiciable en terme de cadre de vie des riverains, touristique, de développement économique, de sécurité routière et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. En frange littorale, le Code de l'Urbanisme, dans son article L.146.6, autorise les aires naturelles de stationnement sous plusieurs réserves.

- Les modes de circulation douce :

. Principe de cheminements piétons et liaisons cyclables (n°2 à 5, 8, 18, 19, 21 à 24, 26 et 31) : pour améliorer le cadre de vie de ses habitants et offrir des solutions alternatives à la voiture, la Commune souhaite étendre son réseau de cheminements en prévoyant des aménagements piétons et cyclables pour la promenade ou les déplacements fonctionnels. La sécurité routière n'en sera qu'améliorée ; ces aménagements privilégient les liaisons entre quartiers, les bordures de voies très fréquentées et le maillage entre chemins existants.

III.2. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. L'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbre(s) est délivrée par les services de l'Etat. Les espaces boisés classés figurant au POS sont pour l'essentiel confirmés, voire étendus, par le présent PLU. Le document, relatif à la Consultation de la Commission des Sites et intégré au présent PLU, traite de ce point de manière plus précise. Le règlement du PLU interdit dorénavant les nouvelles habitations à proximité des EBC pour des raisons de sécurité.

III.3. LES HAIES

Repérées aux documents graphiques, ces plantations correspondent à une trame de haies et de petits boisements associés, notamment de boisements le long des chemins et cours d'eau. Toute coupe devra faire l'objet d'une autorisation du Maire.

III.4. LES LANDES

Repérées aux documents graphiques, ces landes méritent une protection par le biais de l'article L.123-1-7°). Toute coupe devra faire l'objet d'une autorisation du Maire.

III.5. LES COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES À PROTÉGER

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides à protéger sont identifiées dans les documents graphiques du PLU. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages, etc. De même, pour les cours d'eau, un alinéa spécifique est intégré aux articles 2 des zones afin d'en assurer la protection.

III.6. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES À PRÉSERVER

Les secteurs archéologiques répertoriés sur le territoire communal de Baden ont été repérés sur les documents graphiques du présent PLU, afin de permettre la consultation obligatoire instituée par le décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme. Cette consultation est applicable à l'ensemble des procédures d'autorisation d'occuper le sol.

Par ailleurs, il est à noter, que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement des fouilles (article 11 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

III.7. PRINCIPE DE CHEMINEMENT PIÉTONS OU CYCLABLE

Les tracés indicatifs sont figurés à titre d'information. En l'absence d'études de détail, il n'est pas aujourd'hui possible de préciser si les aménagements seront réalisés d'un côté des infrastructures existantes, de l'autre ou des deux. La création de cheminements piétons ou cyclables pourra être engagée à l'occasion d'adaptations ultérieures du plan local d'urbanisme.

A l'avenir, la Commune envisage de compléter l'étude entre le bourg et la pointe du Blair.

III.8. LES RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES HAUTES DU RIVAGE

En application de l'article L.146-4-III du Code de l'Urbanisme, les constructions neuves sont interdites dans la bande de recul de 100 mètres du rivage hors espaces urbanisés. Cette limite apparaît sur les secteurs constructibles afin de préserver les espaces concernés. Dans les zones non constructibles, c'est le règlement écrit qui est très restrictif. En outre, dans certains sites urbanisés, le contact entre urbanisation et littoral fait également l'objet de bandes inconstructibles, entre le trait de côte et les constructions les plus proches.

III.9. LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors que la construction d'origine a été édifiée régulièrement ou date d'avant 1945.

III.10. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage sont autorisés dans toute zone. Le règlement prévoit de déroger aux dispositions spécifiques de chaque zone pour permettre la construction et l'installation de ces équipements d'intérêt général.

III.11. LE PÉRIMÈTRE SANITAIRE AUTOUR DES BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE

Toute construction nouvelle et tout changement de destination mis en œuvre par des tiers en vue de la création d'un ou plusieurs logements sont interdits dans un périmètre de 100 m défini autour d'un bâtiment d'élevage agricole exploité, et inversement (principe de réciprocité

consacré par les dispositions de l'articles L.111-3 du code rural).

III.12. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ces orientations ont un caractère obligatoire mais les tracés et périmètres sont figurés à titre indicatif, le projet pourra proposer des variations dans une relation de compatibilité si elles sont justifiées.

Y figurent :

- le réseau de voirie majeure : il s'agit ici de réaliser un réseau structurant cohérent sur plusieurs points : accès sécurisés sur le réseau existant, si possible face à un autre accès existant ou prévu à l'avenir pour une gestion plus aisée des carrefours (4 branches), mise en relation des quartiers environnants plutôt que système de desserte en impasse, rationalisation de la desserte interne, palettes de retournement en fond d'impasse. D'autres voies secondaires pourront se greffer au maillage principal de la zone. Les voies futures représentées sont indiquées à titre de principes, leur localisation exacte pourra varier dans le respect de ces principes. Les orientations peuvent présenter une hiérarchisation des voies que devra marquer leur future configuration. De même, certains carrefours devront être traités en giratoire afin de gagner en sécurité, fluidité et fonctionnalité.
- les chemins piétons et aménagements cyclables à préserver ou à créer (ou « liaisons douces ») : ils permettent de mieux relier les quartiers entre eux, ou des chemins et liaisons déjà existants, dans le but d'améliorer le cadre de vie et la sécurité, et participent à la promotion de ce mode de circulation douce respectueux du développement durable. Chemins et voies cyclables pourront bien entendu être complétés par des itinéraires supplémentaires même s'ils ne figurent pas sur les schémas.
- les constructions futures : sites privilégiés d'implantation de logements, voire d'équipements collectifs et activités compatibles avec l'habitat et autres fonctions. Les orientations peuvent préciser la nature de l'habitat attendu. Par exemple, l'accueil de maisons de ville ou de collectif pourra avoir comme avantage d'augmenter les densités dans certains secteurs et de mieux structurer l'armature urbaine du nouveau quartier. Les polarités représentent les pôles générateurs de déplacements, dont la localisation a fait l'objet d'une réflexion fine.
- les plans d'eau existant : lorsqu'ils sont recensés, ils doivent être protégés afin d'une part d'en préserver les caractéristiques naturelles et paysagères, d'autre part de produire un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.

- les haies et bois à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations, utilisation de bois comme espace vert commun ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter. Toutefois, ces éléments paysagers pourront être ponctuellement coupés pour permettre un accès ou le passage d'une voie ou d'un chemin.
- les coulées vertes et espaces verts communs : justifiés par la nécessité de proposer des espaces de vie commune aux habitants dans le but d'améliorer leur cadre de vie, ces espaces ont parfois pu être localisés dès l'élaboration du présent PLU (dans le cas contraire, ils devront être proposés conformément aux dispositions de l'art. 1AU 13) ; leur localisation est issue d'une recherche des sites les plus appropriés à partir des études paysagères, de la topographie, de leur accessibilité (limiter leur relégation en « fond de zone »), de la proximité des secteurs denses ...

CHAPITRE III LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PRÉAMBULE

Le présent Rapport de présentation comporte ci-après une évaluation des incidences du PLU sur l'environnement telle qu'exigée par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme. En revanche, il ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale telle que mentionnée aux articles L. 121-10 et suivants et R.123-2.1. En effet, d'une part le SCOT du Pays de Vannes dispose déjà de cette évaluation environnementale, d'autre part le PLU ne comporte pas d'incidences notables sur les zones Natura 2000 (ZSC), directes ou indirectes. Dans le cas d'habitats ou d'espèces prioritaires (directive habitat), seuls les projets d'intérêt majeur (santé, sécurité, amélioration de l'état de l'environnement) sont susceptibles d'être autorisés.

En particulier, le règlement écrit et graphique ne permet pas de travaux ou d'ouvrages mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, c'est-à-dire de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000 et devant donc faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. En effet, dans le périmètre des zones concernées, les seuls travaux et ouvrages autorisés sont les suivants :

- zones Nds et Nin : tout au plus petits ouvrages publics, aires naturelles de stationnement, petits aménagements liés à l'agriculture, le confortement et l'aménagement intérieur des habitations existantes ...
- zones Ac et Ao : petits ouvrages publics, évolution des activités aquacoles existantes,
- zone Aa de Prad Bras : extension de l'exploitation agricole existante,
- Ulp : évolution des activités nécessaires et liées aux activités maritimes et portuaires,
- Ud : secteur urbanisé non constructible que la jurisprudence contraint en classer U et non N,
- UBb : quelques terrains pourtant déjà bâtis depuis plusieurs années ont été classés en zone Natura 2000. Les habitations étant existantes, les constructions à venir seront des extensions de des annexes (la jurisprudence ne permet pas un zonage N sur ces secteurs d'habitat).

Concernant les effets potentiels sur la zone Natura 2000 provoqués par des travaux et ouvrages réalisés en dehors de la zone Natura 2000, il n'en existe pas. En effet, la seule zone d'urbanisation future située proche de la zone Natura 2000 est celle de Locmiquel, mais l'espace boisé intermédiaire est préservé sur une profondeur de 100 mètres. D'autre part, la mise en œuvre par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable (SIAEP) de Vannes-Ouest de contrôles des systèmes d'assainissement individuels évitera le rejet d'effluents néfastes.

Des options initiales d'aménagement ont même été retirées pour

prendre en compte Natura 2000, alors que le SMVM les autorisait (exemple du Parun). En outre, des sites classés Natura 2000 et constructibles au POS ont été déclassés dans le cadre du présent PLU.

I. ANALYSE DES EFFETS

Le développement urbain de la commune a été choisi en donnant au critère environnemental le rôle principal parmi les différents critères à observer. En effet, les extensions n'étaient pas envisageables vers le Nord et le Nord-Est (limite communale avec Le Bono, R.D. 101, zone d'activités de Toul Broch) et limitées vers l'Ouest (rapprochement du littoral, camping, espace boisé significatif, zones humides, site inscrit) et vers le Sud (éloignement du centre-bourg, rapprochement du littoral, espace boisé significatif, zones humides). Aussi, même si la partie Sud-Est présentait certains intérêts paysagers et naturels, son aptitude à une urbanisation future était plus forte, avec naturellement la nécessité de préserver au mieux ces éléments de qualité.

I.1. LES EFFETS DE L'URBANISATION DES ZONES AU

A. LES EFFETS PHYSIQUES

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) date de juin 2003. La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 est relative aux « Préventions des risques technologiques et naturels et prévention des dommages ».

Compte tenu de la relative faiblesse de la topographie dans les secteurs couverts par les zones AU, l'impact de l'urbanisation des zones AU sera limité et n'entraînera pas de risques de mouvements de terrains conséquents.

L'aménagement de ces zones ne devrait pas non plus entraîner de nivellements de terrain importants. Les remblais seront donc faibles.

B. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

L'urbanisation aura pour effet d'imperméabiliser en partie les sols. Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publiques, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties. On évalue le coefficient d'imperméabilisation entre 0,20 et 0,30 pour le pavillonnaire ou le collectif, à 0,40 pour l'habitat groupé.

Conformément à la Loi sur l'Eau, la gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Ceci devrait profiter aux sols et aux cours d'eau (qualité de l'eau, faune, flore).

Le maintien de nombreux espaces boisés et de haies favorisera également la préservation de la faune et de la flore. Celles-ci seront d'ailleurs renforcées en limite de zones AU. Dans la mesure du possible, les espaces verts seront positionnés sur des sites naturels de qualité (faune, flore...).

Le positionnement des zones AU préserve enfin les secteurs de qualité environnementale, en particulier le secteur Sud-Est avec ses zones humides (présence également d'orchidées qui seront préservées grâce à la protection des zones humides), Toul Broch en entrée de ville et Locmiquel proche du littoral.

C. L'IMPACT SUR LA STATION D'ÉPURATION

Concernant les eaux usées, les besoins communaux futurs portent à la fois sur les constructions futures d'habitat ou d'activités à desservir, essentiellement dans les zones 1AU et 2AU, ainsi que celles existantes que le plan de zonage d'assainissement prévoit de raccorder.

Une partie des effluents destinés à être traités par les lagunes de Pont Claou peut être envoyée sur les lagunes de Bourgerel via les postes de refoulement de Lann Vihan et Toulbroch. A l'horizon 2008-2009, des moyens supplémentaires sont projetés, tels que l'extension de la station de Bourgerel, pour prendre en compte l'urbanisation future de la commune et des effluents de l'île-aux-Moines (emplacement réservé n°25), et l'amélioration de son efficacité et de sa capacité de traitement. Ainsi, la Commune disposera d'un outil dont la performance répondra à ses besoins.

Concernant les eaux pluviales, deux études de bassin versant (Le Rohu et Kerfraval) ont également été réalisées ces dernières années, concluant sur des bassins à créer, avec un suivi depuis assuré par la Commune. Pour les ruisseaux figurant sur le zonage, l'urbanisation sera conditionnée à une expertise technique si le projet touche au lit majeur. En particulier, au vu de l'étude hydraulique et de la topographie, l'urbanisation de la zone 1AUh de Pont Daniec ne pose pas de problème. Pour une meilleure gestion des eaux pluviales, la Commune souhaite également avoir recours à des noues pour la récupération des eaux pluviales et à la rétention à la parcelle.

D. LES EFFETS SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, six orientations ont été suivies : le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future, des efforts de densification du bâti, l'extension dans la continuité de la zone agglomérée en évitant de morceler les exploitations, l'information donnée aux agriculteurs sur le devenir de leurs terres par un classement assez tôt en zone NA de nombre des

terrains concernés, le recours à la zone 2AU et enfin l'analyse des secteurs en déprise pour une adaptation géographique, dans la mesure du possible, du développement urbain. Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture.

Globalement, une centaine d'hectares est classée en zones AU. Le projet de PLU ne prévoit pas d'urbaniser tous ces secteurs d'ici 10 ans. Une partie d'entre eux ne devraient l'être qu'au-delà, que ce soit pour de l'habitat ou des activités, mais ils ont été classés AU afin d'éviter les impacts néfastes de la rétention foncière. D'ailleurs, moins de la moitié des surfaces classées en AU sont ouvertes à l'urbanisation (1AU).

Au-delà du PLU, la Commune informera les agriculteurs exploitant des terrains en zone AU de ce statut, quand cela n'est pas déjà fait. Dans la mesure du possible, elle pourra constituer des réserves foncières avec la SAFER, être particulièrement vigilante au sort des exploitations qui seront le plus touchées. En particulier, l'exploitation de Mané Cosquer qui risque d'être touchée de manière assez forte par le projet communal fera l'objet d'une fine attention. Une convention a été signée le 30 janvier 2007 entre la S.A.F.E.R. et la Commune de Baden concernant la veille du marché foncier agricole et la constitution de réserves foncières. Concernant les pertes de terres agricoles par les agriculteurs et les compensations, la commune souhaite donc concerter avec la profession afin d'aboutir à constituer des réserves foncières et favoriser la reprise des parcelles non exploitées, ainsi que l'échange des parcelles.

E. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES

Les impacts sont différents suivant les secteurs concernés. Si pour les zones d'urbanisation future ouvertes, une orientation d'aménagement (document 2b), voire le règlement, traitent des questions environnementales avec un souci de protection, pour celles fermées, il s'agit de décrire ici les principes de protection, principes qui devront être affirmés dans le règlement et les orientations d'aménagement à l'occasion de l'ouverture à leur urbanisation.

1) LES EXTENSIONS SUD-EST DE LA ZONE AGGLOMÉRÉE : LA ZAC LA ZONE D'URBANISATION FUTURE

Ces secteurs bordent la R.D. 101 et la R.D. 316. Les terrains au Sud de la R.D. 101 sont d'altitude inférieure à celle du centre-bourg, avec une déclivité progressive d'une vingtaine de mètres entre les limites Nord de l'opération et la partie Sud de la future opération. Ce relief explique l'existence de cours d'eau et de zones humides que le projet prévoit de préserver. Le maillage de haies fera l'objet d'une attention fine dans les choix d'urbanisation. Cela permettra de préserver des corridors écologiques pour la faune et la flore, notamment d'axe Nord-Est - Sud-Ouest. De la même façon, plusieurs cônes de vue vers le clocher du bourg seront préservés grâce à l'orientation de voiries et de coulées vertes. Celles-ci seront préservées le plus possibles. La voie principale de desserte et les R.D. seront paysagées afin de créer des entrées de

ville de qualité. Aucune co-visibilité avec le domaine maritime n'existe.

Le projet urbain précisé par la future orientation d'aménagement de la ZAC s'appuiera sur des fonctions diverses (habitat, commerces, services, équipements publics) et des formes urbaines variées (habitat individuel pur, groupé et collectif), ce qui permettra de constituer un véritable quartier en lien avec l'urbanisation existante. Il sera doté d'une armature urbaine marquée et non pas d'une vaste plaine de logements pavillonnaires individuels.

Plus au Nord et au Nord-Est, l'extension de la zone de Toul Broch est prévue pour le développement des activités liées au nautisme. La partie Nord-Ouest est assez plane, d'altitude moyenne, celle Sud-Est se situe sur une butte. A son ouverture à l'urbanisation, le règlement de PLU devra donc être particulièrement vigilant quant à l'insertion des constructions dans le paysage. Là encore, il n'y a pas de co-visibilité avec le domaine maritime.

Le maillage végétal y est de faible qualité. Seuls un petit boisement et quelques haies présentes le long de voies ou en limite de zone mériteraient d'être préservés, particulièrement pour les haies quand elles viennent au contact d'habitations existantes ou futures. Des espaces tampons complémentaires devront alors être prévus.

2) *LES EXTENSIONS NORD DE LA ZONE AGGLOMÉRÉE : PONT-DANIEC ET GOVELLO*

En contrebas du centre-bourg ces deux secteurs d'habitat futur ont une altitude de 10 à 20 mètres. Ils présentent une légère pente. Les barrières créées par le relief plus à l'Ouest ôtent toute possibilité de visibilité depuis et vers le domaine maritime.

Pont-Daniec présente une haie intéressante au Sud, comme Govello, mais à l'Est. Ces arbres devront être préservés. Les deux premiers secteurs, bénéficiant d'orientations d'aménagement, le prévoient déjà, avec même un renforcement le long des limites de zones et des voies. En effet, plus particulièrement pour Pont-Daniec, la proximité de la R.D. 101 doit faire l'objet de traitements paysagers permettant une bonne intégration de l'opération et une limitation des nuisances sonores générées par le trafic. L'urbanisation de ces zones devra faire l'objet d'une attention fine quant à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

3) *L'EXTENSION SUD-OUEST DE LA ZONE AGGLOMÉRÉE*

Entre la Route de Mériadec et la Route de Toulvern, ce futur secteur d'habitat est en pente un peu plus prononcée que les autres sites (une quinzaine de mètres de dénivelé sur 250 mètres de long), avec un point bas au Sud-Ouest. Le petit bois situé au Nord-Est dans un jardin n'est pas intégré à la zone, de même que les bosquets présents au Sud. En limite Ouest de la zone, une haie longeant la voie devra être préservée. L'orientation d'aménagement apportera des mesures de protection complémentaires.

4) *L'EXTENSION DE TOUL BROCH-TOURLAREC, DE LOCMIQUEL ET DE BRÉAFORT*

Ces trois villages vont être renforcés par l'accueil de constructions complémentaires d'habitat (+ extension possible des installations sportives à Toul Broch). Le premier est en légère pente vers le Nord-Est et le ruisseau de Kernormand, le second en légère pente vers le Sud-Est et le Golfe, le troisième de même vers le Sud.

Quelques arbres jalonnent l'extension de Toul Broch - Tourlarec. Ils seront préservés dans la mesure du possible mais leur positionnement est peu propice à une protection systématique au regard de la configuration de la zone et des réseaux de voirie envisagés. A Locmiquel, la situation est totalement inverse puisqu'un secteur boisé de qualité paysagère existe sur toute la partie Sud-Est du secteur. Celui-ci sera majoritairement préservé et intégré comme espace vert de l'opération. Il sera traversé par un chemin permettant de rejoindre facilement la plage. La haie entourant Bréafort sera préservée, de même que la partie Sud pour faire l'objet d'un espace vert servant de zone tampon avec le milieu agricole plus au Sud.

I.2. LES EFFETS DE L'URBANISATION DANS LES VILLAGES ET HAMEAUX

Le régime de " constructibilité " à appliquer aux villages et hameaux a fait l'objet d'une réflexion poussée.

L'objectif de cette réflexion était de savoir s'il était opportun, selon les cas, d'autoriser des constructions nouvelles, des extensions, des rénovations, des changements de destination ou aucun de ces aménagements.

Plusieurs critères ont été pris en compte pour cela, les principaux étant les suivants :

- la qualification du secteur urbanisé : s'agissait-il plutôt d'un village, d'un hameau ou d'un simple écart, cela en fonction des caractéristiques urbaines du site (nombre d'habitations et leur agencement, équipement collectif, activité sur place) ;
- le respect de la Loi Littoral, du S.M.V.M., du S.Co.T. et des articles L.110 et L.121-1-1 du Code de l'urbanisme ;
- la situation agricole locale, tant au niveau des terres que des constructions agricoles ;
- l'existence d'activités nuisantes à proximité ;
- la présence ou non de bâtiments à l'architecture traditionnelle méritant d'être préservés ;
- la topographie, les paysages environnants, les milieux naturels et les points de vue locaux ;
- la desserte par la voirie et l'éventuelle présence de routes départementales limitant les accès possibles ;
- la desserte par les réseaux d'électricité et d'eau potable ;
- la nature des sols et leur aptitude à l'assainissement non collectif (voire le raccordement prévu au réseau d'assainissement collectif).

Un autre critère venait s'imposer également de manière transversale : la situation réglementaire au regard du POS. En effet, le principe majeur a été, dans la mesure du possible, de ne pas pratiquer d'extensions au-delà du découpage existant.

Certains villages et hameaux ont ainsi fait l'objet d'un classement en zone U constructible, lorsque les critères énumérés ci-dessus y étaient favorables. Les constructions nouvelles y sont autorisées dans les dents creuses ou pour donner une forme plus compacte à l'ensemble, voire très rarement en extension afin de les renforcer, dans des limites d'implantation, de hauteur et de densité. En outre, les évolutions des constructions existantes, les rénovations et les changements de destination y sont autorisés. Les possibilités de construction permettront à la Commune de disposer d'une offre variée sur son territoire, l'essentiel du potentiel constructible demeurant toutefois dans et autour de la zone agglomérée.

D'autres sites bâtis de caractère, non agricoles, ont été classés en zone Nr, autorisant les extensions limitées et les annexes, ainsi que le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

En revanche, les constructions à l'intérieur de la bande des 100 mètres ou des espaces remarquables et autres coupures d'urbanisation sont très limitées dans leurs évolutions possibles.

Les effets sur le milieu physique seront nuls, ceux sur le milieu naturel demeureront faibles.

L'activité agricole sera quelque peu touchée par l'urbanisation de parcelles agricoles, mais de taille restreinte.

Les constructions nouvelles et changements de destination devront respecter les reculs sanitaires vis-à-vis des bâtiments d'élevage. Ainsi, toute parcelle incluse dans le périmètre de recul d'un bâtiment d'élevage ne pourra pas être bâtie pour une fonction non agricole. Dans ces périmètres, seules les parcelles bâties ont été maintenues en zones constructibles.

En terme d'impact paysager, les éléments significatifs tels que bois et zones humides sont protégés par le biais des documents graphiques. Concernant l'intégration au regard des constructions existantes, le règlement s'attache à proposer des dispositions architecturales et d'implantation semblables à celles des bâtiments existant déjà.

I.3. LES EFFETS DES RÈGLES EN ZONE RURALE

A. L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La zone A (agricole) est une zone protégée à vocation agricole exclusive (ainsi que d'éventuels ouvrages publics d'intérêt général). Cette zone couvre les bâtiments d'exploitation ainsi que les terres agricoles, excepté celles de valeur paysagère majeure. Elle fournit une protection durable à l'agriculture. Elle autorise non seulement les activités agricoles de base mais également celles de diversification telles que la vente sur place ou l'hébergement en tourisme vert. Le règlement permet aussi de limiter les conflits d'usage éventuels entre nouveaux habitants et activités agricoles.

La zone N est une zone naturelle qui limite la possibilité d'implantation de bâtiments à usage agricole sur le territoire communal. En zone naturelle, malgré l'interdiction de nouveaux bâtiments d'exploitation, les terres pourront naturellement continuer à être exploitées. Cela sera également le cas dans les zones AU en l'attente de leur urbanisation.

Dans les villages et hameaux, les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions sont limités en taille.

Concernant les changements de destination, ceux-ci ne doivent pas aller à l'encontre du développement des activités agricoles. Le zonage ne les autorise qu'au-delà du périmètre de 100 mètres des bâtiments d'élevage et en conformité avec les règles de réciprocité réglementaires du Code Rural.

B. L'IMPACT SUR LE PAYSAGE

1) DE MANIÈRE GÉNÉRALE

La délimitation des zones Nds et Na permet de protéger plusieurs types de sites. La zone N est une zone naturelle qui limite la possibilité d'implantation de bâtiments à usage agricole sur le territoire communal. L'emprise du secteur Nds concerne les espaces remarquables situés le long du littoral, soit les secteurs naturels les plus sensibles. Il est ponctuellement complété par la zone Na le long de certains cours d'eau et vallons comme pour des terrains dont la qualité paysagère mérite une protection. L'impact sur le paysage sera positif puisque le zonage limite la possibilité de créer des bâtiments, y compris ceux agricoles à fort impact paysager dans ces zones.

Les espaces boisés classés sont étendus de 21 ha par rapport à ceux du POS (114 au PLU pour 88 au POS). Tous les espaces boisés significatifs de la commune sont classés (cf le dossier de Commission des Sites annexé au présent PLU). En complément, certaines haies et landes sont protégées via l'article L.123-1-7°) du Code de l'Urbanisme. Les franges de certaines zones AU devront faire l'objet d'aménagements paysagers, voire de simples plantations, particulièrement pour les futures zones d'activités. Certaines sont déjà protégées après visite de terrain. En outre, la Commune analysera le devenir des haies avec les aménageurs.

La zone Nb ne permettant que très peu de travaux, les impacts sur les paysages et milieux naturels seront nuls ou non significatifs.

De nouvelles aires de stationnement sont également prévues dans les villages ou proche du littoral afin de mieux maîtriser la pression actuellement exercée par le tourisme et remédier à de nombreuses dégradations (du cadre de vie, des espaces naturels, des conditions de sécurité ...). On retiendra plus particulièrement à ce sujet le parking prévu au Sud de Port-Blanc et l'aménagement de l'aire naturelle prévue à la Pointe de Locmiquel.

A Toulindac, les aménagements autorisés, en particulier ceux liés aux emplacements réservés, devront bénéficier d'une intégration environnementale et paysagère de qualité, avec étude d'impact.

2) *LES PROJETS DE LOISIRS DE KERQUÉ ET DU STRAQUENO*

A Kerqué en limite Nord de la commune, et au Straqueno en limite Sud, les projets de parc de loisirs et d'espace d'activités légères de loisirs seront établis avec comme priorité de respecter le caractère naturel des sites. Aucune construction nouvelle sera admise, excepté l'extension de l'existant.

En particulier, pour le premier, la haie de bordure de vallon et celles qui lui sont perpendiculaires devront être maintenues. Pour le second, les nombreux arbres et le plan d'eau de la partie Sud seront préservés, de même que la flore jugée d'intérêt.

I.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

A. LA QUALITÉ DES EAUX

La commune intègre le SDAGE² du bassin Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996 et actuellement en cours de révision. Sept objectifs vitaux pour le bassin doivent être atteints et pris en compte dans les documents d'urbanisme.

Dans le cadre de son PLU, et malgré l'absence de SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), la Commune a tout de même pris des dispositions spécifiques en recensant cours d'eau et zones humides. Les mesures portent d'abord sur la protection des zones réparties sur le territoire communal en leur affectant un zonage Na, Nds ou une trame spécifique les protégeant quel que soit leur classement (A voire exceptionnellement AU).

Une bonne maîtrise du traitement des eaux sera également déterminante (eaux usées, eaux pluviales, bassins d'orage...).

Le S.I.A.E.P. élabore actuellement le zonage d'assainissement qui délimite les zones d'assainissement collectif et non collectif. Les réflexions ont été prises en compte dans le cadre des présents travaux de révision du PLU.

B. L'IMPACT SUR LES EAUX USÉES ET PLUVIALES

La topographie du bourg et des secteurs agglomérés est telle que les eaux pluviales s'évacuent naturellement sur tous les versants vers la mer ou les talwegs qui y conduisent. Leur creusement réduit fortement le champ d'expansion des crues et les lits majeurs sont réduits en largeur. Les ruisseaux ne débordent donc pas et les risques d'inondation sont maîtrisés. Le plan de zonage du PLU est bien adapté à ces lits majeurs et le recul de 10 mètres est suffisant pour éviter les inondations en fonction des bassins versants, dans le respect des attendus des études hydrauliques réalisées sur les eaux pluviales (Rohu et Kerfraval). D'autres mesures sont prévues et ont été prises en compte lors de l'élaboration du PLU. En revanche, les éventuels bassins de rétention n'ont pas été localisés précisément, d'où l'impossibilité de créer des emplacements réservés à cet effet.

Aux termes de l'article 35-1 II de la Loi sur l'eau (transposé à l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales), toute commune peut délimiter, sur son territoire, différentes zones caractérisant les parcelles relevant de l'assainissement autonome et celles raccordées (ou à raccorder dans un proche avenir) à un réseau collectif. Par décret n°

² Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, initié par la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, le projet de zonage d'assainissement, constitué au minimum d'une carte et d'une notice explicative, doit faire l'objet d'une enquête publique dans les formes et conditions prévues à l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

C'est une démarche qui se veut prospective, c'est-à-dire dont l'objet est de définir une politique communale ou intercommunale d'assainissement à long terme.

Ce découpage territorial en zones revêt une grande importance car il va déterminer les obligations des Communes. Ainsi, dans les "**zones d'assainissement collectif**", elles seront tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées, tandis que dans les "**zones relevant de l'assainissement non collectif**", elles devront seulement assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement ainsi que, si elles le décident, leur entretien.

Des études ont été menées pour définir les futures zones relevant de l'assainissement collectif et celles de l'assainissement non collectif.

La carte présente en annexe du PLU est celle du zonage d'assainissement soumis à enquête publique. La plupart des zones AU ouvertes à l'urbanisation bénéficient déjà ou à court - moyen terme du passage des réseaux d'assainissement à proximité et seront raccordables dans des conditions satisfaisantes.

Dans les villages non raccordés, toute nouvelle habitation devra disposer d'un dispositif réglementaire et adapté à la sensibilité du secteur d'implantation.

Les impacts sur la capacité de traitement de la station d'épuration et sur l'écoulement des eaux pluviales sont évoqués au début du présent chapitre.

C. LES ZONES HUMIDES

Ces zones sont couvertes par une trame spécifique aux documents graphiques ; les constructions nouvelles y sont interdites. Elles bénéficient toutes de mesures non aedificandi. D'ailleurs, cela a parfois généré la diminution des surfaces des zones d'urbanisation futures.

Les zones d'épandage des crues des cours d'eau sont préservées. Les berges sont inconstructibles, comme pour les zones humides, avec un recul obligatoire de 10 mètres.

Davantage d'informations sont fournies dans le chapitre relatif à l'état initial de l'environnement du présent rapport.

D. LA QUALITÉ DE L'AIR

Le PLU dispose de certaines orientations (projets ou règles) favorables aux modes de circulation douce, en adéquation avec les objectifs de développement durable, particulièrement en termes de cheminements et de liaisons cyclables. Le PLU propose également une urbanisation en continuité de la zone agglomérée, propice aux modes de circulation douce et au développement des transports en commun.

E. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

On ne relève pas de risques technologiques d'importance. En effet, il n'existe pas, sur la commune, d'entreprises classées SEVESO mais simplement des exploitations agricoles classées ICPE (installations classées pour la Protection de l'Environnement).

Le nombre d'automobiles et de poids lourds devrait continuer à s'amplifier progressivement, à moins d'un changement des modes de vie concernant l'utilisation des énergies fossiles. Toutefois, le projet comporte la volonté de favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile et le développement des transports en commun.

F. LES RISQUES LITTORAUX

La Commune est exposée à un problème d'érosion. Une étude réalisée par l'association Ptolémée a recensé les zones où un recul du trait de côte avait été constaté. Les zones suivantes ont été recensées :

- le Dréven - partie Nord (recul de -0,1 m/an),
- Pointe du Blair - Ouest et Sud (recul de -0,2 m/an),
- le Moulin de Baden - est (recul de -0,1 m/an),
- le Couëdic - Sud du chemin vers les Sept Iles (recul de -0,2 m/an).

Tous ces secteurs sont classés en Nds.

II. MESURES COMPENSATOIRES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Des mesures compensatoires concernant l'ensemble des projets issus de la politique communale sont nécessaires à leur intégration et à la protection de l'environnement.

II.1. LA SANTÉ PUBLIQUE

Il n'est pas prévu d'accueillir sur la commune d'entreprise de type industrie génératrice de graves nuisances.

Un traitement adapté des eaux de ruissellement, de type décantation, permettra de retenir une grande partie des charges polluantes et de rejeter des effluents de qualité dans le milieu naturel. L'organe de traitement des pollutions accidentelles devra être dimensionné de manière suffisante et être équipé d'une vanne en sortie. Le fond sera imperméabilisé pour éviter tout contact des matières polluantes avec les eaux souterraines.

Les orientations de la commune prévoient le développement des modes de circulation douce par de nouveaux cheminements et aménagements cyclables. L'amélioration des performances des véhicules viendra également accentuer la réduction des charges polluantes, dans l'eau et l'air, et des nuisances sonores.

En cas d'accroissement significatif de la circulation, les mesures acoustiques les plus communément usitées pourront être mises en place en tant que de besoin : écrans antibruit, protections de façades, et pourront être confortées par des règles urbanistiques d'implantation des constructions. La future voie de desserte Sud-Est fera l'objet d'une réflexion à ce sujet.

Les réseaux des futures zones de projets se raccorderont aux réseaux existants. Ces opérations seront réalisées en étroite concertation avec les aménageurs.

De manière à poursuivre la politique de gestion du tri des déchets, tous les projets futurs pourront comprendre des sites ou emplacements pour le tri sélectif des déchets.

En particulier, la Commune va réaliser une étude pour déterminer l'intérêt d'un site d'entrepôt des déchets du BTP pour éviter les risques de dérive.

II.2. LES RESSOURCES

Idéalement, les déblais seront, de façon optimale, utilisés sur place, afin de limiter leur transport. Les terres végétales décapées et déblayées pourront être utilisées pour des modelés paysagers.

Il s'agira également d'essayer d'éviter l'augmentation des débits rejetés au milieu non naturel comme naturel et de garantir sur les sites et dans les zones en aval une protection suffisante contre les inondations.

L'augmentation de ruissellement est donc à compenser. La réalisation de dispositifs mixtes de rétention / infiltration / récupération des eaux peut permettre de répondre à cette problématique, à l'échelle du site ou de la parcelle.

En cas de rabattement de nappe, un dispositif de rétablissement doit être prévu sous les ouvrages concernés, de manière à restituer la perméabilité des terrains actuels.

La préservation des espaces boisés, des alignements et des plantations diverses, de qualité, sera mise en avant (les documents graphiques et les orientations d'aménagement ont été élaborés en ce sens). Sur chaque opération, cette valorisation sera accompagnée d'un programme d'aménagements paysagers complémentaires, permettant le maintien d'un milieu d'accueil important pour la flore et la faune locales. La création de nouveaux espaces verts ou cheminements pourra permettre de relier ces éléments naturels à travers les quartiers. Dans l'ensemble des sites à urbaniser, les plantations préconisées s'appuieront sur des espèces végétales emblématiques de ces lieux.

II.3. L'INTÉGRATION URBAINE DES POPULATIONS

Le respect du principe de mixité et de diversité sociale permettra de favoriser au mieux l'intégration de toute nouvelle population dans la commune. Chaque nouveau quartier devra présenter un programme favorisant à la fois mixité des formes urbaines et mixité sociale. Espaces verts, équipements, voire commerces et services, pourront trouver aussi leur place dans chaque opération d'habitat.

Des liaisons piétonnes et / ou cyclables seront systématiquement privilégiées entre les nouveaux quartiers et les anciens, ainsi qu'entre eux, préservant une cohérence du territoire communal.

Parallèlement, une partie du trafic de transit sera repoussée hors des limites de la zone agglomérée grâce à la future voie de desserte Sud-Est.

Les programmes de travaux devront maintenir l'accessibilité à l'ensemble des commerces, services et équipements, afin de préserver de façon optimale la vie de la cité pendant cette période de grands changements et d'éventuels désagréments. Des plans de circulation spécifiques (automobiles, piétons) pourront être mis en œuvre à cette occasion, accompagnés d'un suivi par la commune.

II.4. LE PATRIMOINE

Les projets urbains vont générer une mutation partielle ou complète des espaces considérés, accompagnée d'une requalification. L'insertion paysagère sur ces sites passe par la recherche d'une continuité de la trame paysagère et l'insertion du bâti.

Les orientations principales s'articuleront autour de :

- la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments ;
- le traitement des façades ;
- le traitement des aires de stationnement et des voiries ;
- le mobilier urbain et la signalétique (obtenir une unité entre existant et réalisations futures) ;
- les espaces verts et aménagements paysagers (plantations d'arbre à grand développement) ...

Les bâtiments seront d'une architecture simple et respectueuse des traditions locales, avec des hauteurs et des structures créant une continuité avec l'existant (architecture sobre, couleurs harmonieuses). Toutefois, des constructions d'architecture contemporaine de bonne facture seront également autorisées. En milieu rural, les constructions devront respecter le règlement du PLU qui vise à restreindre le mitage en zone naturelle ou agricole.

Dans certains villages et hameaux, les zonages UB indicé et Nr, et le règlement, associés, permettent non seulement la réhabilitation d'habitations abandonnées, mais également le changement de destination des bâtiments agricoles en maisons d'habitation ou autre fonction compatible, sous réserve de concerner un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial et de respecter l'agriculture en place.

De nouveaux appels visuels pourront apparaître sur ces territoires, conservant au maximum les champs visuels en direction des éléments patrimoniaux des zones considérées.

La démolition de bâtiments en zone centrale UA (centre-bourg ou cœur de village), UBt (Kergonano) et Nr (hameaux et écarts à caractère patrimonial) sera soumise à autorisation préalable.

L'exploitation de la trame verte existante permettra d'en préserver la diversité végétale.

L'ensemble de ces applications donnera un caractère propre aux sites. Ils devront constituer des éléments attractifs pour les habitants.

Des opérations de pré-verdissement seront engagées afin de constituer rapidement des paysages de qualité. Elles structureront l'espace par un premier maillage paysager et limiteront l'aspect de friche.

Les espaces verts auront une importance majeure dans les emprises de ces projets par la création :

- d'espaces verts communs aux opérations de lotissement ;
- d'espaces plantés autour des bâtiments ;
- de boisements dans les espaces publics ;
- d'arbres sur les nouveaux parkings communs.

L'intégration paysagère des infrastructures routières et l'insertion des modes doux permettront d'amoindrir l'effet de barrière créé et de privilégier plutôt leur rôle de liaison.

La protection et la mise en valeur du patrimoine local seront totalement intégrées aux projets d'aménagement et participeront pleinement à la qualité paysagère souhaitée. Des mesures sont également mises en œuvre par la Commune, par l'intermédiaire du règlement du PLU, pour protéger le patrimoine architectural. Cela n'empêchera pas l'émergence de projets d'architecture favorables aux économies d'énergie et des ressources naturelles. En effet, l'utilisation des énergies renouvelables devra être développée, à savoir les réseaux de chaleur, le solaire, le bois énergie, voire la géothermie.

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines

prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

En outre, l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

ANNEXE

DOSSIER DE CONSULTATION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DES SITES ET DES PAYSAGES

L.146-6 : Présentation des espaces boisés classés