



**COMMUNE DE BADEN
DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

**MODIFICATION N°5 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIECE N°2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR 2AUH DU PRE DU BOIS
MODIFICATIONS ET ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PRINCIPES GENERAUX D'OUVERTURE A L'URBANISATION	4
ORGANISATION DE LA DESSERTTE ET ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE	4
ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	4
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE	5
CONTEXTE	5
OBJECTIFS	6
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	6
SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	7

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PRINCIPES GENERAUX D'OUVERTURE A L'URBANISATION

CONDITIONS D'URBANISATION ET STRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR

Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation

Densité urbaine, mixité et économie du sol

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle, commerciale, d'équipements, compatibles avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité en typologie d'habitat et en formes architecturales, ainsi qu'en fonctions urbaines.

Implantation des constructions et efficacité énergétique

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et à limiter la consommation d'énergie.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

Une attention particulière devra être portée aux secteurs d'extension urbaine localisés en entrée de bourg.

ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

La trame des fossés existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage et préserver des vues de qualité aux abords du bourg.

Les boisements ou haies devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation avec la plantation de végétaux de la même espèce ou d'une espèce mieux adaptée à la nature du sol et au projet paysager, sur des secteurs propices à leur développement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

CONTEXTE

<p>Localisation</p> <p>Le secteur du Pré du Bois est situé dans le prolongement à l'est du bourg. Il est implanté à proximité de commerces et services.</p>	
<p>Caractéristiques urbaines</p> <p>Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des surfaces commerciales (avec la proximité du carrefour market) et des équipements sportifs (tennis). On trouve également des habitations pavillonnaires individuelles.</p> <p>Un accès depuis le nord a été prévu qui permettra à terme de desservir le secteur et le parking du supermarché.</p>	
<p>Caractéristiques physiques et environnementales</p> <p>Le site est en contrebas de la route, en pente douce vers le sud. On trouve des zones humides et des haies à l'ouest du secteur.</p> <p>Il est également implanté en entrée de bourg.</p>	



OBJECTIFS

<ul style="list-style-type: none">● Intégrer le projet au tissu urbain alentour● Favoriser une bonne intégration des constructions	<ul style="list-style-type: none">● Connecter le secteur au réseau viaire existant en assurant la desserte du parking
---	---

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Formes urbaines et organisation du bâti

Le bâti sera composé de la résidence seniors et d'équipements collectifs d'intérêt général.

L'ensemble des constructions sera desservi par les voiries à créer.

Organisation de la desserte et des déplacements

L'accès principal du secteur se fera par le rond-point au nord. La voirie sera calibrée pour desservir le parking du supermarché.

La desserte devra assurer une circulation piétonne sécurisée permettant de se connecter au cheminement doux le long de la salle de tennis.

Un futur accès pourra être prévu vers l'est du secteur.

Insertion paysagère et environnement

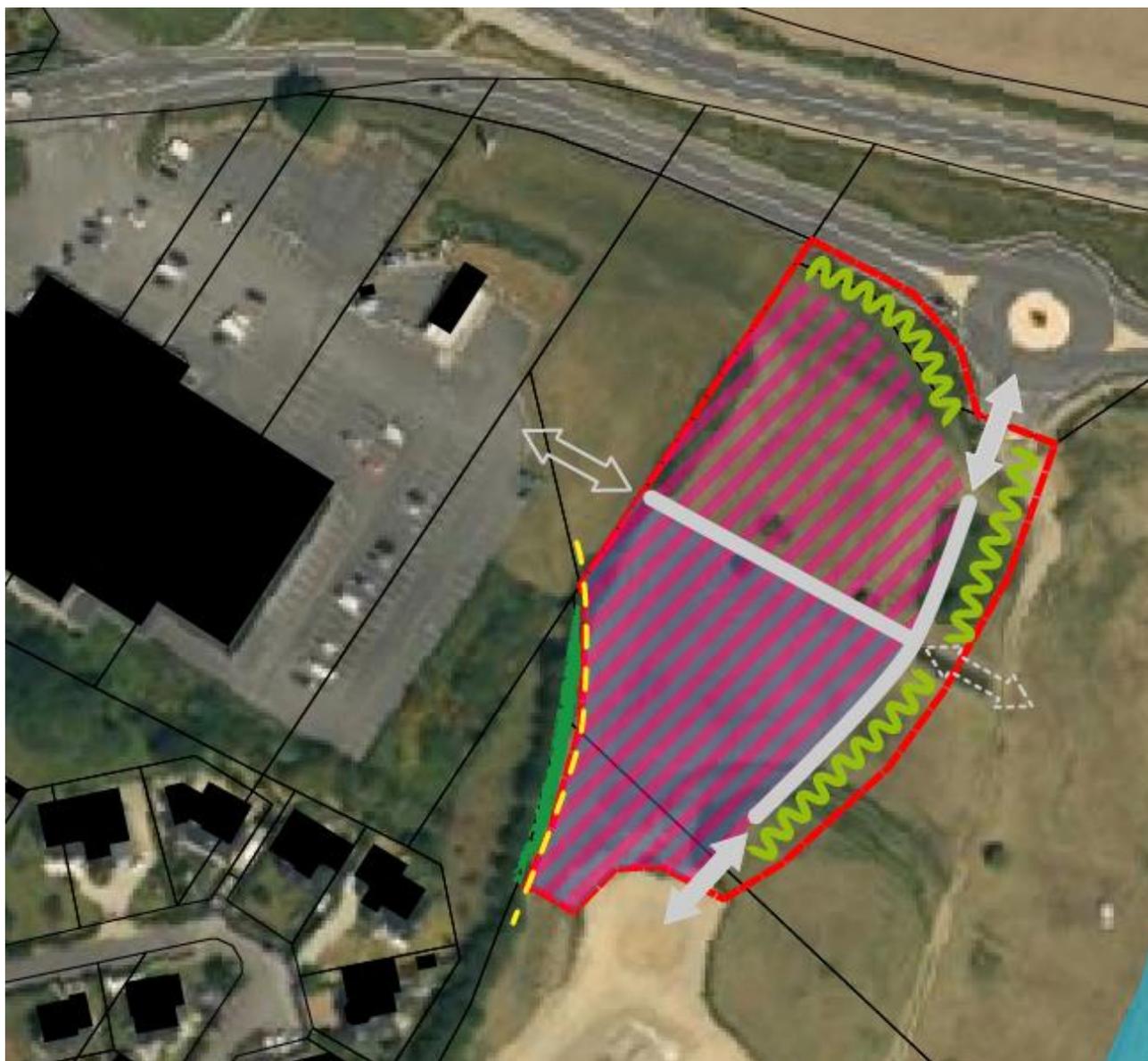
La haie existante au sud-ouest du secteur sera conservée.

Deux trames paysagères seront créées au nord et à l'ouest du secteur pour limiter l'impact visuel des constructions. Celles-ci pourront également permettre la mise en valeur de l'entrée de ville.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

<i>Surface totale</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Dont logements aidés</i>
12 000 m ²	27	27

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Limite du secteur

Aménagements



Équipement d'intérêt général



Résidence senior et équipement d'intérêt général

Insertion paysagère



Haie existante à conserver

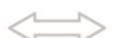


Trame paysagère à créer

Desserte et circulation



Accès à rattacher à l'existant



Accès à créer



Accès futur à prévoir



Principe de voirie de desserte



Cheminement doux