



La Lettre

INFORMATIONS

n° 7 - octobre 2017

Édito



Le dossier consacré au Plan Local d'Urbanisme dans le n°80 de BADEN LE MAG' de juin 2016, évoquait les raisons qui ont conduit à engager sa révision.

Depuis 18 mois, la démarche a mobilisé une équipe importante, en collaboration avec des Cabinets Conseil, composée d'élus, de techniciens, et ponctuellement d'acteurs au sein d'associations.

Le 12 juillet 2017, nous avons organisé une réunion publique afin de vous présenter l'avancement du projet. À cette occasion, il a été précisé qu'après avoir mené le diagnostic territorial en matière d'environnement et environnemental, et défini les grandes orientations, la procédure va suivre son cours par l'élaboration de l'ensemble des zonages et des règlements.

Bien que nous ayons pu nous réjouir d'une nombreuse présence de Badenois lors de cette rencontre, nous avons considéré que l'importance du sujet justifiait que BADEN LA LETTRE n°7 y soit consacrée.

L'avancement dans l'élaboration du PLU a mis en lumière des enjeux de développement de notre commune, qui nous mèneront à être attentifs aux attentes exprimées.

C'est pour cela que nous continuons de vous informer afin de placer ce projet au cœur d'une démarche concertée que nous devons et voulons partager avec vous.

Michel Bainvel,
Maire de Baden.

Numéro spécial

Plan Local d'Urbanisme



POURQUOI UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement, et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur notre commune.

Ses dispositions qui permettront de mettre en place une stratégie foncière, sont d'abord soumis par les textes législatifs à une modération de consommation de l'espace foncier, et à l'optimisation du foncier disponible au sein des enveloppes bâties.

COMMENT L'ÉLABORER ?

Tout projet de cette importance doit respecter une méthode pour conduire une réflexion et une démarche de planification du territoire. Cette méthode, nous le verrons, doit respecter un certain nombre d'étapes dans le respect du cadre réglementaire.

1- des diagnostics sont réalisés pour permettre de déterminer les chiffres clés du territoire et les enjeux, en matière de population, d'habitat, d'espaces naturels, de zones humides, de déplacements, de santé, d'économie...

2- l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) constitue le projet politique de la commune à partir des propositions fournies par le groupe de travail.

3- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, structurer, aménager certains secteurs à enjeux stratégiques et d'extension de son territoire.

4- la rédaction du règlement écrit et la détermination des zonages qui est la traduction réglementaire du PADD et qui constitue la phase ultime de la réflexion avant la présentation au public, au conseil municipal, et aux Personnes Publiques Associées (PPA) représentant l'administration, les associations, les communes limitrophes...

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : QU'EXIGENT LES TEXTES ?

Loi littoral

- > permettre l'extension de l'urbanisation, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, et limitée dans les espaces proches du rivage,
- > assurer la préservation des coupures d'urbanisation et des espaces remarquables,
- > interdire de construire sur une bande d'au moins 100 m du littoral en dehors des espaces déjà urbanisés.

Loi Grenelle

- > Optimiser l'espace afin de lutter contre la régression des surfaces naturelles et agricoles,
- > Lutter contre l'étalement urbain pour optimiser les coûts, éviter la déperdition énergétique et permettre la revitalisation des centres villes.
- > Maintenir la qualité des paysages et préserver la biodiversité en réaffirmant la dimension paysagère dans les documents d'urbanisme, et en créant ou en restaurant les continuités écologiques.

Loi ALUR

- > réduire la consommation foncière en densifiant les zones urbanisées,

- > sauvegarder les espaces naturels, agricoles et forestiers en réaffirmant leur vocation et en assurant leur inconstructibilité,
- > renforcer l'échelon intercommunal en matière de planification,
- > renforcer la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), qui formule un avis sur la consommation d'espaces prévus par le PLU.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

- > fixer la stratégie territoriale en matière d'urbanisme au niveau de l'Agglomération, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, et définir les objectifs et les moyens, dans le respect d'autres obligations imposées par le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) et le PECT (plan énergie climat territorial).

Le PLH (Plan Local de l'Habitat)

- > répondre aux besoins en logements, tout en favorisant la mixité sociale et le renouvellement urbain.

Ces documents définissent par secteurs géographiques des orientations plus ou moins précises. Par exemple, il est demandé pour Baden de produire près de 40% des nouveaux logements dans l'agglomération déjà existant et de tendre vers une densité de 25 log/ha en extension.



Les diagnostics *Les chiffres clés du territoire en 2013*

4260 habitants

Évolution de 1,4%/an contre 0,8% dans le département

2,28 personnes par foyer

2676 logements en 2012 dont 652 résidences secondaires (24,3% du parc de logements)

49,3% de logements neufs construits entre 1991 et 2009

78,3% de propriétaires occupants

66% de logements de 5 pièces et plus

62,5% d'actifs et un taux de chômage de 8%

Plus de 1.000 habitants de plus de 80 ans en 2025

Plus de 200 entreprises - 2 zones d'activités économiques

37 km de littoral et 30 entreprises conchylicoles

2.398 lits proposés en hébergement touristique en 2014

88% des déplacements domicile travail effectués en voiture individuelle

3 médecins et 7 infirmiers

Équipements et services en centre-ville à moins de 10 mn de l'église

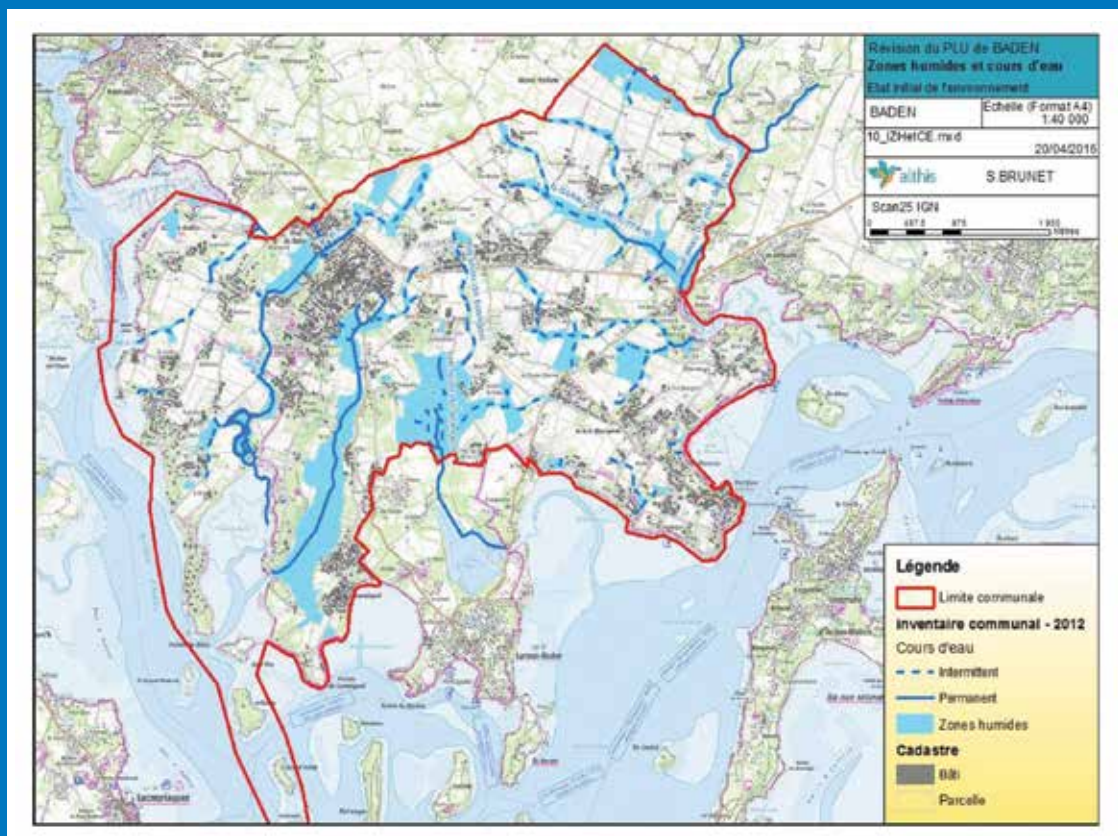
État initial de l'environnement

Eau

368 hectares de zones humides (15,6% du territoire)

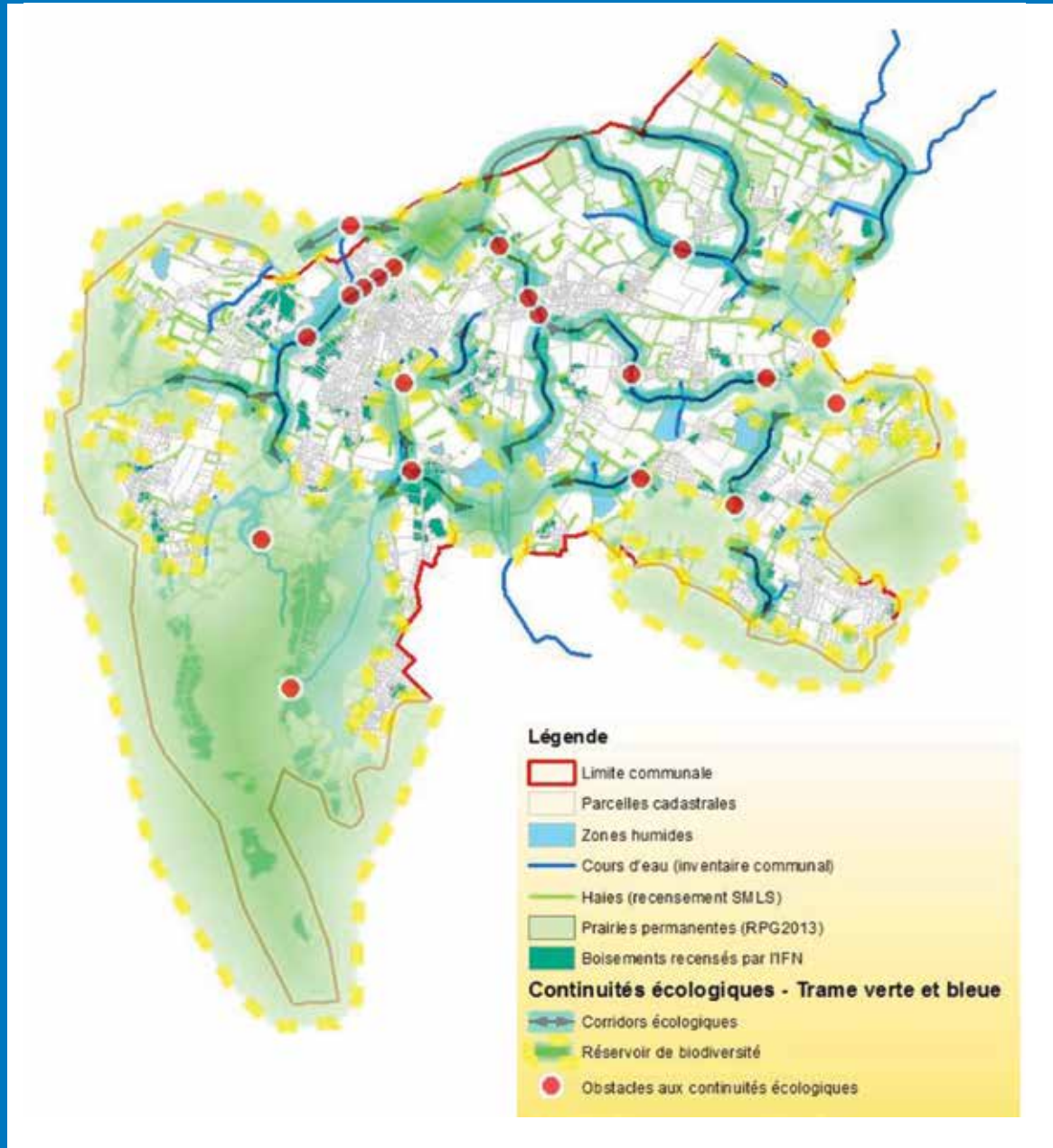
38 km linéaires de «cours d'eau»

L'eau est fortement présente sur la commune et constitue un enjeu en raison des usages et de la sensibilité écologique des milieux (conchyliculture, nautisme, plaisance...).



Biodiversité

Le littoral du Golfe (site *Natura 2000*) formé de lagunes, de prés salés, d'étangs, constitue un milieu naturel remarquable pour la biodiversité.



À partir des réflexions du groupe de travail, un certain nombre d'enjeux ont été identifiés. Ils ont permis de définir les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les 10 prochaines années.

Le groupe de travail a repris ses travaux après une pause pendant l'été.

Une prochaine réunion publique aura lieu dans quelques mois pour faire un nouveau point à l'issue de la phase fixant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et après avoir travaillé sur les zonages et les règlements qui s'y rapportent.

En parallèle, le projet de PADD a été soumis au Conseil Municipal pour débat le 9 octobre 2017.

ORIENTATIONS DU PADD (PRINCIPAUX AXES ET OBJECTIFS)

[AXE 1]

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

> Viser un rythme modéré de croissance démographique (1,14% de croissance annuelle) permettant de maîtriser l'arrivée de population et de respecter la capacité d'accueil du territoire. L'objectif est d'atteindre une population d'environ 5.100 Badenois à l'horizon du PLU (2028), soit un gain d'environ 50 habitants par an en moyenne.

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

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

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

> Favoriser le développement du bourg et de Toulbroche en matière d'accueil de population et de production de logements,

tout en assurant le maintien d'un dynamisme sur le reste du territoire, indissociable de l'identité de Baden pour maintenir l'organisation urbaine du territoire et proposer une diversité des modes d'habiter.

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

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

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

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

[AXE 2]

Mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales

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

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

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

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

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

[AXE 3]

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

> Restaurer les continuités écologiques : favoriser la création d'une coulée verte entre le bourg et le golf et accompagner la réhabilitation du lagunage de Pont-Claou.

> Favoriser le maintien de pratiques agricoles favorables à la biodiversité (prairies permanentes) en protégeant les terres agricoles et les sièges d'exploitation. Les possibilités d'extension des bâtiments agricoles (élevage) doivent être prises en compte.

> Veiller à la conformité des systèmes d'assainissement non collectifs.

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

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

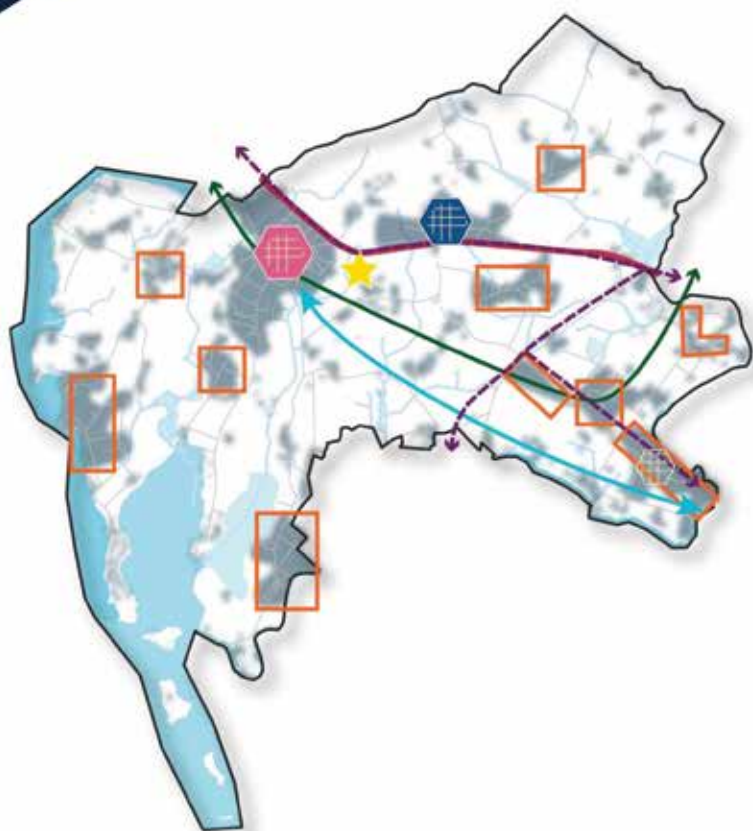
> Promouvoir le développement des énergies renouvelables en le conciliant avec les autres enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation d'espace, économie agricole, vocation résidentielle...).

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

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

Axe 1

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

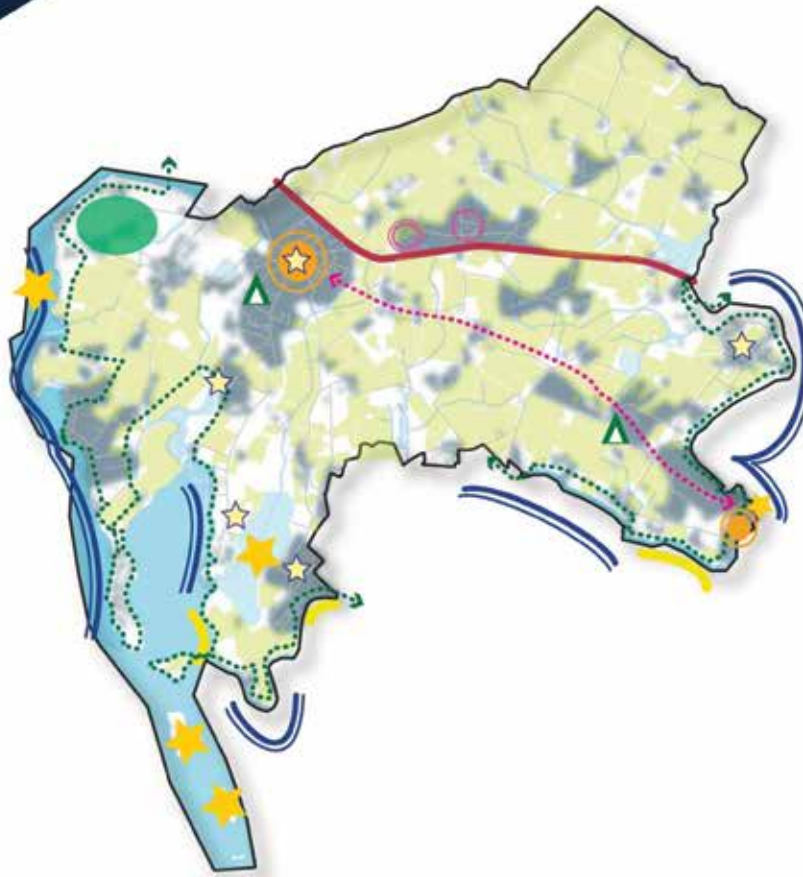


- Contour commune
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Noyau bâti
- Façade maritime
- Cours d'eau et plans d'eau
- Conforter et développer la centralité du bourg
- Conforter et développer Toulbroche
- Développer des cheminements doux
- Permettre la densification des secteurs urbanisés dans le respect des dispositions de la «loi Littoral»
- Conforter un pôle sportif à proximité du centre de tennis
- Maintenir et développer l'offre en transport en commun
- Développer des liaisons entre la centralité et les liaisons maritimes
- Section vélo-route du département

Axe 2

Mettre en place les conditions de valorisation économique des potentialités locales

(tourisme, nautisme, commerces, artisanat, aquaculture, agriculture...)



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

Axe 3

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



- Contour commune
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Noyau bâti
- Façade maritime
- Cours d'eau et plans d'eau
- Prendre en compte les risques de submersion marine dans les projets d'aménagement
- Maintenir les éléments agricoles et naturels identitaires
- ★ Assurer la qualité urbaine des entrées de bourg
- Concilier les objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue avec les objectifs de développement urbain :
 - Réservoirs de biodiversité
 - ➡ Corridors écologiques
 - ➡ Favoriser la création d'une coulée verte entre le bourg et le golf

ALTHIS G2C Territoires

Les extraits fournis dans Baden La Lettre n°7 d'octobre 2017 sont issus d'un document protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'art. 25 du CCAG PI du 16/10/2009.

REPÈRES GÉOGRAPHIQUES



[Une partie des lieux-dits badennois]