



**COMMUNE DE BADEN**

**DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**DOSSIER D'ARRET PROJET ET D'ENQUETE PUBLIQUE**

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du :	
Enquête publique du                      au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du :	

## Identification du document

<b>Élément</b>	
Titre du document	Rapport de présentation PLU Baden
Nom du fichier	1_BADEN_RP_ARRET 29.04.19 version corrigée au 11.4.19
Version	11/04/2019
Rédacteur	ALFO-CBI
Vérificateur	ANL
Chef d'agence	SEC

# SOMMAIRE

## Contenu

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>7</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>9</b>
<b>PARTIE I - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</b> .....	<b>11</b>
<b>1. UNE DEMOGRAPHIE CROISSANTE</b> .....	<b>12</b>
1.1. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION .....	12
1.2. LA STRUCTURE PAR AGE .....	13
1.3. LA STRUCTURE DES MENAGES .....	14
1.4. LA TAILLE DES MENAGES .....	15
<b>2. L'HABITAT</b> .....	<b>16</b>
2.1. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON ÉVOLUTION .....	16
2.2. LE PARC DE LOGEMENTS SELON LE TYPE DE LOGEMENTS .....	18
2.3. LE PARC DE LOGEMENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION .....	19
2.4. LE PARC DE LOGEMENTS SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS .....	20
2.5. LE PARC DE LOGEMENTS SELON SON ANCIENNETÉ.....	21
2.6. LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES.....	23
2.7. BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU DE 2008.....	28
2.8. EXPRESSION DES ENJEUX EN MATIÈRE D'ÉQUILIBRE SOCIAL ET D'HABITAT .....	30
<b>3. L'ÉCONOMIE</b> .....	<b>31</b>
3.1. L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ, DE L'EMPLOI ET DU CHOMAGE.....	31
3.2. LA STRUCTURE SOCIOPROFESSIONNELLE .....	33
3.3. LA STRUCTURE DE L'EMPLOI .....	35
3.4. LA STRUCTURE DE L'ACTIVITÉ .....	36
3.5. LA CONCENTRATION DE L'EMPLOI.....	38
3.6. UNE ACTIVITÉ TOURISTIQUE DYNAMIQUE EN PÉRIODE ESTIVALE .....	38
3.7. LES ACTIVITÉS PRIMAIRES .....	39
3.8. LES MIGRATIONS PROFESSIONNELLES ET LES MODES DE TRANSPORT .....	40
3.9. LES ENTREPRISES ET LES ARTISANS .....	41
3.10. EXPRESSION DES ENJEUX EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	42
<b>4. LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES</b> .....	<b>43</b>
4.1. LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS.....	43
4.2. LES ÉQUIPEMENTS RELIGIEUX.....	43
4.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS .....	44
4.4. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES .....	44
4.5. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS .....	45

4.6. LES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX ET DE SERVICES .....	45
4.7. LES EQUIPEMENTS LIES A LA SANTE .....	46
4.8. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES .....	46
4.9. EXPRESSION DES ENJEUX EN MATIERE D'ÉQUIPEMENTS .....	47
<b>PARTIE II - DIAGNOSTIC FONCTIONNEL ET URBAIN .....</b>	<b>48</b>
<b>1. HISTOIRE ET PATRIMOINE LOCAL.....</b>	<b>49</b>
1.1. LE PATRIMOINE BÂTI ET ARCHITECTURAL REMARQUABLE .....	49
1.2. L'ARCHEOLOGIE .....	51
<b>2. STRUCTURE DU BÂTI .....</b>	<b>52</b>
2.1. LA MORPHOLOGIE DU TISSU URBAIN .....	52
2.2. LA TYPOLOGIE DU TISSU URBAIN .....	56
2.3. LIRE LA DENSITÉ A BADEN .....	58
2.4. LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS .....	64
<b>3. DIAGNOSTIC LOI LITTORAL INTEGRANT LA LOI ELAN .....</b>	<b>75</b>
3.1. LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT SUR LA COMMUNE : DEFINITION DES AGGLOMERATIONS, VILLAGES ET SECTEURS DEJA URBANISES AU SENS DE LA LOI LITTORAL .....	75
3.2. LA DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE, DE LA BANDE DES 100 METRES, DES ESPACES REMARQUABLES ET DES COUPURES D'URBANISATION (EN APPLICATION DE LA LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986).....	91
3.3. APPRECIATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA COMMUNE.....	108
3.4. ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS (L. 121-27 DU CODE DE L'URBANISME) .....	108
<b>PARTIE III – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>110</b>
<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>111</b>
1.1. CONTENU DE L'ETUDE .....	111
<b>2. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE .....</b>	<b>112</b>
2.1. CLIMAT.....	112
2.2. GEOLOGIE .....	114
2.3. RELIEF .....	115
2.4. HYDROLOGIE .....	116
2.5. SYNTHESE ENVIRONNEMENT PHYSIQUE .....	128
<b>3. PAYSAGE.....</b>	<b>129</b>
3.1. UNITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE .....	129
3.2. LES PAYSAGES LITTORAUX « FERMES » DES ANSES ET DES RIVIERES.....	131
3.3. LES PAYSAGES « OUVERTS » DU « FRONT DE GOLFE » .....	140
3.4. LES PAYSAGES DE MONTS ET VALLONS BOCAGERS DE L'INTERIEUR .....	145
3.5. LES PAYSAGES DE PLATEAU ET DES ABORDS DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE .....	150
<b>4. ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE.....</b>	<b>154</b>
4.1. ZONES D'INVENTAIRE ET ZONES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE RELATIVES AUX RICHESSES BIOLOGIQUES.....	154
4.2. AUTRES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUE .....	168
4.3. ESPECES PROTEGEES OU D'INTERET PATRIMONIAL .....	175

4.4. TRAME VERTE ET BLEUE .....	186
4.5. SYNTHÈSE ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE.....	201
<b>5. RESSOURCES, POLLUTIONS ET NUISANCES, RISQUES .....</b>	<b>202</b>
5.1. RESSOURCES.....	202
5.2. POLLUTIONS ET NUISANCES .....	208
5.3. GESTION DES DECHETS .....	218
5.4. RISQUES .....	220
5.5. SYNTHÈSE RESSOURCES, POLLUTIONS ET NUISANCES, RISQUES.....	224
<b>6. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....</b>	<b>225</b>
<b><u>PARTIE IV – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....</u></b>	<b><u>234</u></b>
<b>1. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE .....</b>	<b>235</b>
1.1. PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS REPERTORIÉS .....	235
1.2. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER POUR L'HABITAT .....	239
1.3. DÉFINITION DES SURFACES EN EXTENSION POUR L'HABITAT.....	244
<b>2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PADD.....</b>	<b>245</b>
<b>3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES OAP .....</b>	<b>255</b>
3.1. LES SECTEURS RETENUS POUR LES OAP .....	255
3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FUTURES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT .....	259
<b>4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU RÈGLEMENT ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD .....</b>	<b>260</b>
4.1. LE ZONAGE DU PLU .....	260
4.2. TABLEAU DE COMPLÉMENTARITÉ (PADD - RÈGLEMENT ÉCRIT - RÈGLEMENT GRAPHIQUE - OAP) .....	265
4.3. LES ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES AU ZONAGE DU PLU.....	287
<b>5. COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL .....</b>	<b>299</b>
5.1. ARTICLE L.121-21 - CAPACITÉ D'ACCUEIL .....	299
5.2. ARTICLE L.121-22 – PRÉSERVATION DES COUPURES D'URBANISATION.....	300
5.3. ARTICLE L.121-7 – ORGANISATION ET PRÉSERVATION DU LIBRE ACCÈS DU PUBLIC AU RIVAGE .....	300
5.4. ARTICLE L.121-8 – PRINCIPE DE CONTINUITÉ DE L'URBANISATION AVEC LES AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES .....	300
5.5. ARTICLE L.121-13 - LIMITATIONS DES EXTENSIONS DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE .....	301
5.6. ARTICLE L.121-16 – INTERDICTION DE CONSTRUCTION DANS LA BANDE DES 100 MÈTRES EN DEHORS DES ESPACES URBANISÉS .....	303
5.7. ARTICLES L.121-9, L.121-14 ET L.121-18 – CAS PARTICULIER DES CAMPINGS .....	303
5.8. ARTICLES L.121-23, L.121-26 ET L.121-28 – ESPACES NATURELS REMARQUABLES.....	303
5.9. ARTICLE L.121-23, L.121-26 ET L.121-28 – ESPACES NATURELS REMARQUABLES .....	306
5.10. ARTICLE L.121-27 – ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS .....	306
<b>6. TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU.....</b>	<b>307</b>
6.1. TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU MIS EN RÉVISION .....	307
6.2. TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU APRÈS RÉVISION .....	308
<b><u>PARTIE V – ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</u></b>	<b><u>309</u></b>

<b>1. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>311</b>
1.1 Réglementation et méthodologie.....	311
1.2 Articulation du PLU avec les autres plans et programmes.....	315
1.3 Évaluation des incidences des orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sur l'environnement.....	325
1.4 Évaluation des incidences de l'urbanisation future.....	332
1.5 Évaluation globale des incidences du projet de PLU.....	374
<b>2. Résumé des incidences et mesures environnementales associées</b>	<b>388</b>
2.1. Evaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000.....	390
2.2 Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de Baden.....	406
2.3. Résumé non technique (RNT).....	410
<b>PARTIE VI - ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION.....</b>	<b>423</b>



## PREAMBULE

### LE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) a introduit en lieu et place des Plans d'Occupation des Sols (POS) un nouvel outil réglementaire de planification, permettant de mieux répondre aux problématiques des territoires urbains et ruraux d'aujourd'hui : le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette loi a été modifiée substantiellement par la Loi Urbanisme et Habitat (Loi UH) du 2 juillet 2003.

Avec la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, le PLU devient l'un des nouveaux outils visant à garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier.

La loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) du 24 mars 2014 est applicable depuis le 27 mars 2014. Elle vient compléter la loi portant ENE en renforçant la mission de lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité.

Ainsi, l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme fixe pour le Plan Local d'Urbanisme les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

La loi ENE engage ainsi un véritable « verdissement » des PLU, accélérant sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU, qui avait introduit de nouvelles exigences en terme de développement durable. Cet objectif s'est traduit par :

- Des évolutions en termes de contenu, visant à adapter le Plan Local d'Urbanisme aux besoins des politiques de renouvellement urbain. Complétant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont désormais obligatoires.



- Des évolutions en termes de procédure, visant à rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques, en renforçant la concertation avec le public, mais aussi à simplifier l'organisation pyramidale des documents d'urbanisme et de planification ;
- De nouveaux principes environnementaux tels que la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques ;
- De nouvelles modalités de gouvernance et de gestion favorisant une meilleure intégration des politiques publiques de l'urbanisme, du développement commercial, des transports et de l'habitat.