



Révision du Plan Local d'Urbanisme – Reprise



Réunion publique de présentation du
Projet d'Aménagement et de
Développement Durables remanié



Document provisoire



Document provisoire

Rappel - PLU



Situation actuelle du PLU de Baden

Le PLU toujours en vigueur sur la Commune a été approuvé le 11 février 2008. Il a depuis fait l'objet de 7 modifications et d'une mise à jour.

En 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son PLU, qui a été arrêté en Conseil Municipal du 29 avril 2019, puis notifié aux personnes publiques associées qui avaient alors 3 mois pour rendre leur avis sur le projet. L'enquête publique s'est tenue du 21 août 2019 au 20 septembre 2019, et a abouti à un avis défavorable du commissaire enquêteur émis le 23 novembre 2019.

Après les élections municipales de 2020, la municipalité nouvellement élue a décidé de reprendre les études de révision du PLU, après consultation de bureaux d'études, lancée en février 2021, ayant abouti à la sélection du groupement URBACTION/BIOTOPE en mai 2021.

Une première réunion publique a été organisée le 3 décembre 2021 pour présenter la restitution des 2 ateliers thématiques organisés à l'automne.

Le Conseil Municipal, par délibération du 21 février 2022, a décidé d'abroger la délibération du 29 avril 2019 arrêtant le projet de PLU et d'officialiser la reprise des études au vu du nouveau projet des élus.

La réunion publique de ce soir vise à présenter la nouvelle mouture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Rappel – Qu'est-ce qu'un PLU?

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- ➔ *Présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement*
- ➔ *Présente les enjeux*
- ➔ *Expose le projet de PLU retenu et le justifie au regard des réglementations existantes et des enjeux*
- ➔ *Présente les conséquences prévisibles sur l'environnement*

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Définit le projet de la commune : quel développement de l'urbanisation dans les 10 prochaines années? Croissance de la population envisagée, objectif de réduction de la consommation foncière...

Le PADD se traduit dans :

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS

*Obligatoires
Sectorielles ou thématiques
Cohérentes avec le PADD
Opposables en terme de compatibilité*

LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

*Obligatoires
Cohérents avec le PADD
Opposables en terme de conformité*

Les documents
du PLU





Rappel – Le calendrier prévisionnel de la révision

1 - PHASE DE TRAVAIL

DIAGNOSTIC..... *2 mois, de juin à juillet 2021*

PADD..... *6 mois, de septembre 2021 à février 2022*

OAP..... *4 mois, de mars à juin 2022*

REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE..... *5 mois, de juillet à novembre 2022*

2 - PHASE ADMINISTRATIVE

ARRET PLU..... *3 mois (décembre 2022 à février 2023)*

CONSULTATION PPA..... *3 mois, de mars à mai 2023*

ENQUETE PUBLIQUE..... *1 mois + 1 mois (juin et juillet 2023)*

APPROBATION *3 mois, de août à octobre 2023*

} Délais
incompressibles car
réglementaires



Document provisoire

Préambule

Quelques éléments de contexte

- Le bilan de l'analyse du potentiel foncier réalisée entre juin et septembre 2021 par le groupe de travail fait apparaître un potentiel de 350 logements réalisables au sein des enveloppes urbaines à horizon du PLU (soit d'ici 10 ans), que se soit par division foncière, renouvellement urbain, densification en opérations d'ensemble.
- En l'état, peu de grands secteurs de potentiel en densification sont maîtrisés par la commune : terrain de football de Toulbroche, terrain autour du Presbytère, Nord de la place de l'église (bâtiments existants), salle omnisport du Tumulus.
- Pour le reste, le potentiel se trouve sur des emprises privées, très largement constituées de toutes petites dents creuses ou de foncier divisible destiné à accueillir une ou deux maisons.
- Seuls les plus grands secteurs feront l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, avec obligation de réaliser un programme prédéfini.
- Pour les petites dents creuses, si la mise en œuvre d'une OAP thématique densité pourrait permettre une progression du nombre de logements, aucun outil ne permettrait d'y imposer une diversification de la typologie de logements vers davantage de petits logements, de logements en location, location aidée, accession aidée à la propriété.
- La conséquence inévitable est la prolongation, voire l'accélération du vieillissement de la population, et de moins en moins de diversité de la population (plus de personnes âgées, plus de personnes aisées), avec des conséquences prévisibles sur le dynamisme de la commune et ses besoins en équipements.

Afin de freiner le vieillissement de la population et de limiter la réduction de la taille des ménages, la Commune a besoin de diversifier son parc en produisant des petits logements et des logements sociaux et assimilés afin d'accueillir une population jeune et permettre à ceux qui sont nés sur la Commune d'y habiter. Elle vise ainsi un taux de croissance annuel moyen de sa population de 1%, ce qui implique la production de **45 logements par an sur 10 ans**, au lieu de 35. Pour mémoire le SCoT de GMVA le permet, sous réserve de ne pas modifier l'armature urbaine ni consommer plus de surfaces que le SCOT n'en a alloué au maximum à la commune. Ce niveau de production à 45 logements par an permet à la commune de rester en-dessous de la production prévue par le SCOT pour Ploeren (60 par an), mais aussi pour Arradon (50 par an). Baden conserve bien ainsi sa position dans l'armature urbaine du territoire du SCoT, et son objectif d'accueil de population et de production de logements est ainsi bien compatible avec le SCOT.



Quelques éléments chiffrés du projet démographique

Le scénario retenu prévoit **de dépasser les objectifs du SCOT** en matière de production neuve.

- **Taux de Croissance Annuel Moyen population des ménages** : 1,03% par an, pour une progression de la population d'environ 450 habitants en 10 ans (population totale estimée à 4780 habitants)
- **Réduction de la taille des ménages (dessalement)** : - 1,02 % par an jusqu'en 2025, puis -0,5% par an à partir de 2026, pour une taille de ménage estimée à horizon du PLU à 1,93 (pour mémoire, elle était de 2,18 en 2016)
- **Part des Résidences principales dans la production neuve** : 86% (+390 logements)
- **Part des Résidences secondaires dans la production neuve** : 14% (+60 logements)
- **Part des Logements Vacants dans la production neuve** : 0%



Document provisoire

Orientations du PADD

AXE 1 : Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie

Objectif 1 : Fixer des objectifs de développement maîtrisés et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle

- Viser un rythme modéré de croissance démographique (**environ 1% de croissance annuelle**) permettant de maîtriser l'accueil de population et de respecter la capacité d'accueil du territoire. Ce rythme portera la population à un peu moins de **4800 habitants à horizon du PLU** (dans 10 ans)
- Assurer les conditions du renouvellement démographique sur l'ensemble du territoire et limiter le déséquilibre générationnel. L'objectif principal poursuivi par la commune au travers de sa politique démographique est de **freiner le vieillissement de la population**, et secondairement de limiter la réduction de la taille des ménages.
- Accueillir une **population diversifiée** en terme de composition des ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles, etc., et favoriser la mixité sociale, en développant une politique destinée à faciliter l'accès au logement des jeunes ménages sur la Commune.
- Envisager la réalisation **d'opérations d'initiative publique** autant en renouvellement qu'en extension permettant de garantir une production significative de résidences principales dans une recherche de mixité sociale et générationnelle.

AXE 1 : Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie

Objectif 2 : Proposer un parc de logements permettant un parcours résidentiel complet

- Prévoir la **réalisation d'environ 450 logements** à l'horizon du PLU soit **45 logements par an** environ afin de pouvoir mettre en place une politique visant à limiter le vieillissement rapide de la population.
 - Intégrer la réduction de la taille des ménages, en projetant une **taille des ménages proche de 1,9 personnes d'ici 10 ans** et en réduisant significativement la part des résidences secondaires dans la production neuve.
 - Prévoir un **secteur de développement de l'urbanisation en extension** dimensionné pour répondre aux besoins en logements non satisfaits à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, en privilégiant les emprises sous maîtrise publique.
 - Permettre l'évolution mesurée (extensions, annexes...) et l'amélioration (confort, efficacité énergétique...), des habitations existantes, dans le respect des principes de la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan.
 - Permettre le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial, repérés dans les espaces agricoles et naturels, pour valoriser le bâti existant en terme de qualité et d'usages (ex : création de logement, d'hébergement touristique, de services...)
- Prévoir une **offre en logements répartie et diversifiée** pour répondre aux différents besoins et assurer un parcours résidentiel complet, en particulier en terme de :
 - type de bien : location (aidée ou non), accession (aidée ou non), localisation
 - taille de logement et taille de parcelle : davantage de petits logements et lots...
 - type de logement : individuel, groupé, intermédiaire, collectif, habitat léger...
 - Développer une offre en logements adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap à proximité des équipements, des commerces et services, de façon équilibrée sur le territoire.
 - 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) de GMVA et privilégier la production de ces logements à proximité des équipements et services



AXE 1 : Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie

Objectif 3 : Aménager le territoire en préservant l'identité badennoise

- Favoriser le développement des agglomérations 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 :
- Renforcer l'accueil de population dans le bourg et Toulbroche, en corrélation avec la présence d'une offre plus importante d'équipements, commerces, services à la personne et aux entreprises
- Autoriser des constructions neuves à usage d'habitations ou d'équipements collectifs de services publics au sein des périmètres bâtis des secteurs déjà urbanisés
- Autoriser les constructions neuves en densification des villages, sans permettre les constructions en dehors des enveloppes bâties.

- Permettre au sein des espaces ruraux une activité agricole, touristique, de loisirs, une vie résidentielle renouvelée (possibilités de réhabilitation, de changement de destination pour les bâtiments à caractère patrimonial identifiés, voire de construction neuve en dent creuse dans les secteurs déjà urbanisés) et une activité économique locale (artisans, services...) ne générant aucune nuisance.
- Autoriser et permettre l'évolution des habitations existantes en zone rurale
- Concevoir un règlement écrit et graphique qui soit à la fois adapté aux particularités et caractéristiques des différentes entités bâties, et qui intègre la nécessaire évolution dans une dimension projet.



AXE 1 : Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie

Objectif 4 : Adapter le niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

- 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, d'accompagnement du vieillissement de la population ...
- Concevoir un pôle de loisirs, sportif et culturel, à proximité des terrains de tennis
- Assurer la compatibilité entre la gestion des eaux usées et pluviales et les projets de développement urbain, sur le plan qualitatif, quantitatif.

Document provisoire





AXE 1 : Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie

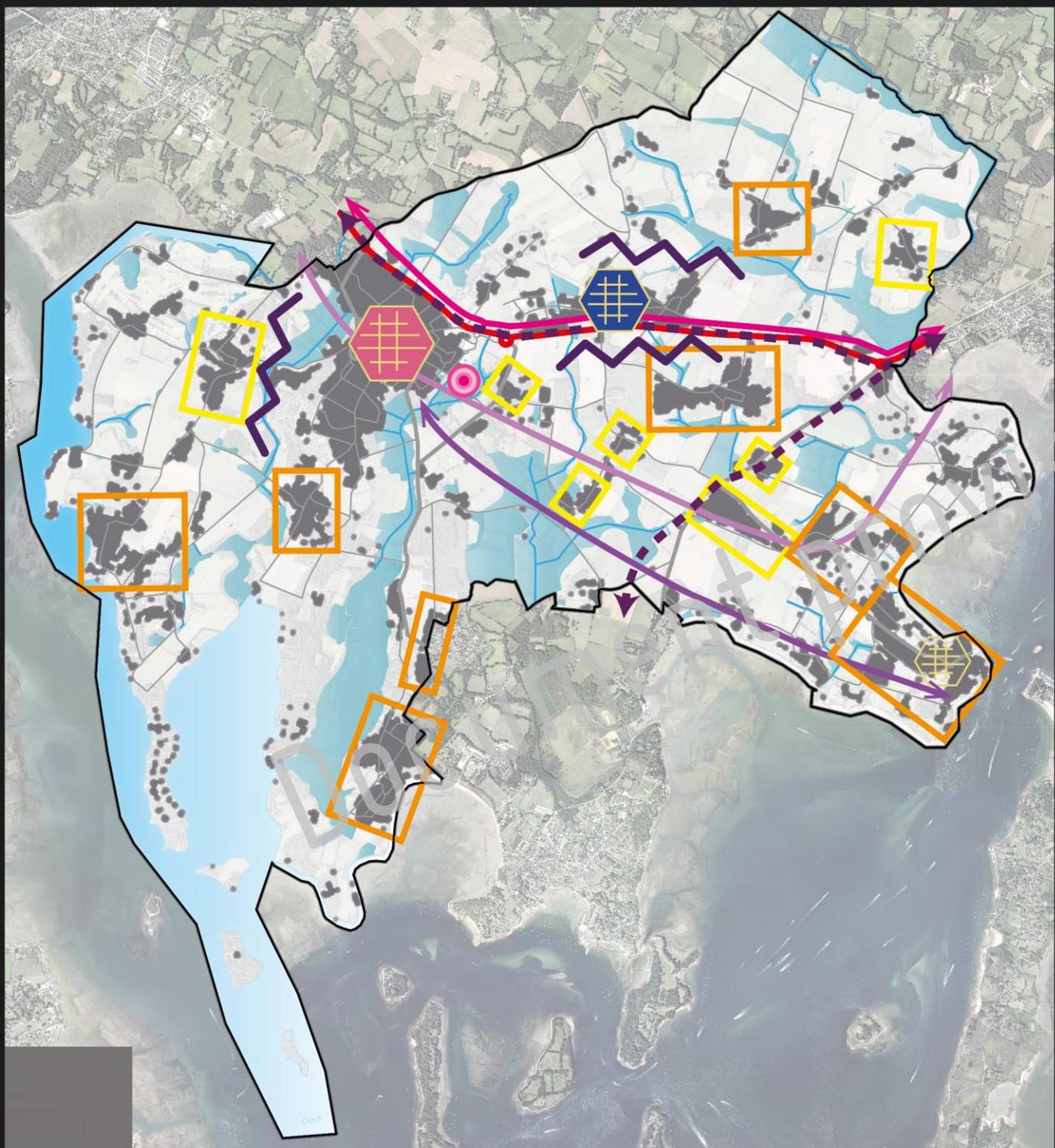
Objectif 5 : Sécuriser les déplacements sur le territoire et développer les mobilités douces

- 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.
- Veiller au maintien et au développement de l'offre en transports en commun (notamment les lignes de bus urbaines et péri-urbaines).
- Articuler au maximum développement urbain résidentiel et offre en transports et en mobilité.
- Favoriser l'intermodalité
- Accompagner le déploiement des infrastructures de recharge des véhicules électriques (à proximité des commerces, des équipements)

- Encourager les changements de pratiques des habitants en proposant des offres alternatives à l'usage individuel de la voiture :
 - en développant le réseau des cheminements doux de façon à mieux connecter les quartiers d'habitations et les équipements, services et commerces de proximité présents sur le bourg, Toulbroche et Port Blanc
 - en soutenant les nouveaux projets communautaires de mobilité douce
 - en s'appuyant sur le plan vélo défini par le Conseil Départemental
 - En développant le réseau cyclable sécurisé permettant d'assurer un maillage avec les communes voisines et entre les pôles de la commune
 - En développant les services nécessaires à l'usage du vélo dans les déplacements pendulaires (box sécurisés, bornes de recharge, jalonnement, ...)
 - En encourageant le covoiturage, et notamment depuis l'aire de Pomper stratégiquement positionnée
 - En encourageant la location vélo

Document Prévisio

Axe 1 : Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie



Légende :

-  Limite communale
-  Route Départementale 101
-  Réseau routier secondaire et tertiaire
-  Noyaux bâtis
-  Façade maritime
-  Zones humides
-  Cours d'eau
-  Conforter et développer le bourg
-  Conforter et développer Toulbroche
-  Développer des cheminements doux
-  Préserver des espaces ayant le caractère de coupures d'urbanisation
-  Permettre la densification des villages dans le respect de la loi Littoral
-  Permettre la densification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) dans le respect de la loi Littoral
-  Concevoir un pôle de loisirs, sportif et culturel à proximité des tennis
-  Maintenir et développer l'offre en transports en commun
-  Développer des liaisons entre la centralité et les liaisons maritimes
-  Intégrer la section vélo-route du département au maillage
-  Prévoir la réalisation d'une piste cyclable le long de la RD101, permettant à terme une connexion Le Bono / Baden / Arradon



AXE 2 : Mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales (tourisme, nautisme, artisanat, aquaculture, agriculture, commerces...)

Objectif 1 : Organiser le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales

- Assurer le maintien des activités existantes sur le territoire et leur offrir des possibilités d'évolution sur site.
- Faciliter l'accueil de nouvelles entreprises permettant de générer de nouveaux emplois, assurer la diversification des activités économiques.
- Soutenir les activités innovantes et notamment celles liées à la situation maritime et à l'environnement spécifique de la commune de Baden.
- Soutenir et permettre le développement du parc d'activités Nautiparc, dans les conditions définies par le SCoT.
- Assurer les conditions optimales pour l'implantation de commerces et de services de proximité au sein des secteurs prioritaires identifiés au bourg (le cœur du bourg et l'Est du bourg).
- Permettre l'installation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations dans le tissu bâti existant, et soutenir l'implantation d'artisans dans la zone artisanale de Toulbroche

AXE 2 : Mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales (tourisme, nautisme, artisanat, aquaculture, agriculture, commerces...)

Objectif 2 : Accompagner le tourisme et les loisirs sur le territoire

- Préserver et mettre en valeur une activité touristique durable des 4 saisons et de loisirs variée : patrimoniale, nautique, culturelle, sportive, balnéaire... en s'appuyant sur les équipements existants et sur de nouveaux équipements à créer (pôle Est du bourg)
- Soutenir le fonctionnement de la base nautique de Toulindac, tout en respectant le caractère du site
- Mettre en valeur et développer les sites naturels touristiques existants, notamment autour du Golfe du Morbihan, la rivière d'Auray, l'étang de Toulvern, les îles ... tout en encadrant leur fréquentation
- Valoriser le patrimoine à des fins touristiques (historique, religieux, mégalithique, vernaculaire, architectural etc.) en permettant notamment la réhabilitation et la protection de certains éléments.
- Assurer le maintien des équipements et structures d'accueil et d'hébergement touristiques existants et leur offrir des possibilités d'évolution sur site (dans le respect des dispositions de la « loi littoral », les limites de la capacité d'accueil du territoire et en veillant à limiter l'artificialisation).
- Accompagner l'évolution de l'offre d'hébergement touristique - en réponse aux besoins des différents publics en soutenant notamment :

- le changement de destination de bâtiments à caractère patrimonial identifiés en zone agricole et naturelle, sous réserve de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole
- la création d'une aire de stationnement de jour des camping-cars, peu ou pas imperméabilisée
- Maintenir et développer le réseau d'itinéraires de promenade et randonnée pour les piétons et les cyclistes.
- Organiser le stationnement véhicule en amont des plages dans le cadre d'aires naturelles et favoriser les accès directs par les mobilités douces en privilégiant les itinéraires les moins impactants.
- Organiser la circulation et le stationnement sur Port-Blanc : réfléchir à poursuivre la réalisation des liaisons douces permettant de relier Port-Blanc depuis le bourg de Baden

AXE 2 : Mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales (tourisme, nautisme, artisanat, aquaculture, agriculture, commerces...)

Objectif 3 : Soutenir et valoriser les activités primaires (aquaculture, agriculture...)

- 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, et interdire le changement de destination des bâtiments conchylicoles
- Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux.
- Maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole :
 - en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs où les constructions neuves à usage d'habitation seront autorisées
 - en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles.
 - en limitant la consommation des terres agricoles.
- Encourager et permettre la diversification et la valorisation directe des activités des exploitations agricoles (transformation et vente sur site...), favoriser les circuits courts
- Favoriser les synergies entre production primaire et attractivité touristique dans le cadre d'un tourisme durable

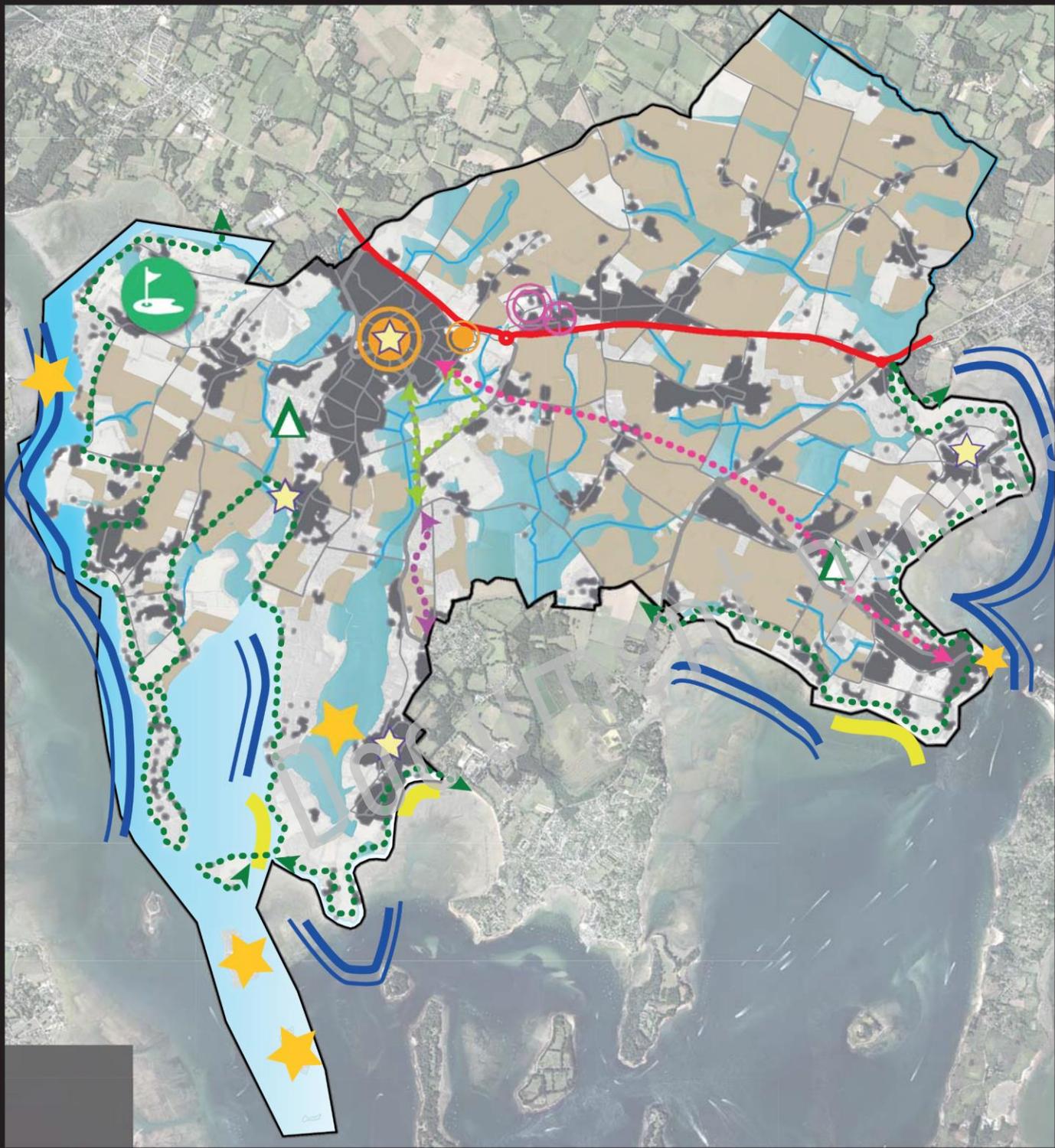
Objectif 4 : Favoriser le développement des communications numériques

- Prendre en compte la Stratégie de Cohérence Régionale pour l'Aménagement Numérique (SCoRAN), le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Morbihan prévoyant le déploiement du très haut débit sur le territoire à l'horizon 2030.
- Prendre en compte la desserte numérique dans le projet de développement, pour l'accueil d'habitat et d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail et d'assurer un équilibre du territoire.
- Anticiper l'amélioration de la desserte et le déploiement futur des communications numériques (notamment la fibre), en particulier dans les projets de futurs quartiers d'habitat et futurs parcs d'activités ainsi que lors de travaux d'aménagements (ex : travaux d'enfouissement du réseau sur des voiries existantes).

Objectif 5 : Développer les services permettant à Baden de répondre aux attentes sociétales en terme de condition de travail, d'épanouissement personnel, ...

- Faciliter la création d'espaces de co-working
- S'appuyer sur le tissu associatif local pour favoriser l'émergence de tiers-lieux

Axe 2 : Mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales



Légende :

-  Limite communale
 -  Route Départementale 101
 -  Réseau routier secondaire et tertiaire
 -  Noyaux bâtis
 -  Façade maritime
 -  Zones humides
 -  Cours d'eau
 -  Conforter et développer le parc d'activités Nautiparc
 -  Conforter la zone artisanale de Toulbroche
 -  Développer prioritairement le commerce en centralité et dans le site d'implantation périphérique (SIP) Est du bourg
 -  Valoriser les sites naturels touristiques tout en encadrant leur fréquentation
 -  Valoriser et protéger le patrimoine (historique, religieux, mégalithique, vernaculaire, architectural, ...)
- Valoriser les structures touristiques telles que :
-  Les campings
 -  Le golf
 -  Le GR 34
 -  Organiser le stationnement et gérer l'accès aux plages
 -  Poursuivre la réalisation des liaisons permettant de relier Port-Blanc depuis le bourg
 -  Valoriser l'itinéraire en site propre au Sud-Est du bourg
 -  Finaliser l'itinéraire en site propre entre le bourg et Larmor-Baden
 -  Maintenir et développer les installations pour la conchyliculture
 -  Préserver le territoire à dominante agricole et développer les activités agricoles

AXE 3 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur les paysages, la biodiversité et le patrimoine naturel et bâti

Sous-objectif 1 : Renforcer les identités paysagères du territoire

- Préserver les paysages emblématiques forts : Golfe du Morbihan, rivière d'Auray, les îles...
- Protéger les éléments agricoles et naturels identitaires : haies, talus, chemins ruraux, arbres remarquables identifiés, bosquets, ... afin de permettre à la commune de contrôler les actions de coupes et d'abattage et le cas échéant, de les interdire.
- Préserver les espaces non bâtis du littoral de nouvelles constructions dans le cadre de la Loi Littoral.
- Préserver les cônes de vue notamment sur le littoral.

Sous-objectif 2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel reconnu du territoire

- Définir un projet de territoire respectant les objectifs de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant conduit à la désignation des deux sites Natura 2000 présents sur Baden :
 - « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » ;
 - « Golfe du Morbihan »
- Pérenniser la protection et la gestion des autres espaces remarquables du territoire (Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, Espaces naturels sensibles du département...).

- Faciliter la mise en œuvre du Plan du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan à l'échelle communale

Sous-objectif 3 : Préserver, mettre en valeur et animer le patrimoine bâti

- Assurer la protection du patrimoine tout en permettant sa réhabilitation : patrimoine historique, vernaculaire, mégalithique...
- Permettre la valorisation et l'animation du patrimoine local, notamment en lien avec le développement du tourisme et des loisirs.

AXE 3 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 2 : Préserver et restaurer les continuités écologiques

- Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue
- Concilier les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue avec les objectifs de développement urbain du territoire, en faisant de l'intégration environnementale et paysagère des projets un principe prioritaire pour leur conception.
- Restaurer les continuités écologiques
- Assurer la gestion du trait de côte par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature
- Favoriser le maintien de pratiques agricoles favorables à la biodiversité (prairies permanentes, gestion différenciée, fauche tardive, agriculture écologiquement intensive, ...) en protégeant les terres agricoles et les sièges d'exploitation. Permettre le développement et l'évolution des sites et bâtiments agricoles



AXE 3 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 3 : Préserver la ressource en eau

- Poursuivre la protection et la valorisation des milieux inventoriés ayant un rôle hydraulique et écologique : talus, haies, cours d'eau, zones humides...
- Préserver la qualité des milieux aquatiques et garantir la qualité des eaux en lien avec les usages : prendre en compte les capacités des infrastructures d'épuration et notamment celles de la station d'épuration pour définir les objectifs de développement de la commune
- Privilégier l'urbanisation de secteurs bénéficiant déjà ou pouvant aisément bénéficier d'une desserte par les réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, déchets...).
- Veiller à la conformité des systèmes d'assainissement non collectifs.
- Favoriser une gestion des eaux pluviales par une rétention à la parcelle ou à l'opération, dans le cadre des projets d'aménagement, d'extension et de renouvellement urbain par des moyens adaptés, et encourager la récupération/le réemploi des eaux pluviales



AXE 3 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 4 : Prendre en compte les risques, les nuisances et les servitudes

- Prendre en compte les nuisances dans la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Interdire les nouvelles habitations dans les secteurs soumis au risque de submersion marine.
- Prendre en compte les autres risques et nuisances (retrait/gonflement des argiles, évolution du trait de côte, remontée de nappe, séisme...) identifiés sur le territoire dans les projets d'aménagement et de construction.
- Respecter les servitudes d'utilité publique et la réglementation associée et informer en annexant leur liste et leur localisation au PLU.
- Accompagner la mise en œuvre de la SPPL – Servitude de Passage des Piétons sur le Littoral

Document provisoire

AXE 3 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 5 : Favoriser la qualité urbaine des aménagements

- Définir au sein des OAP les règles assurant une bonne intégration des aménagements futurs : orientation du bâti, préservation ou restauration du maillage bocager, définition de limites d'urbanisation franches, s'appuyant sur les limites naturelles ; ruptures de pentes, boisements, haies, Trame Verte et Bleue (TVB)...
- Encadrer l'aspect architectural des constructions dans un souci d'intégration et de respect de l'identité locale, tout en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et permettant l'innovation architecturale, et en favorisant les nouvelles technologies, et les énergies renouvelables.
- Veiller à l'insertion urbaine et à l'intégration paysagère des futures opérations et futures constructions.
- Assurer la qualité urbaine des entrées de bourg et des espaces publics.

AXE 3 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et concourir à la diminution des émissions de gaz à effet de serre

- Réduire les besoins en énergie :
 - En confortant l'organisation de la trame urbaine autour de pôles urbanisés (priorité donnée au bourg et à Toulbroche) favorisant la proximité et réduisant les obligations de déplacement.
 - En intégrant dans les OAP (sectorielles ou thématiques) les règles de nature à favoriser une conception bioclimatique des projets
 - En permettant les formes urbaines compactes de façon à améliorer l'isolation du bâti et à limiter les déperditions énergétiques.
- Lutter contre la précarité énergétique en permettant la rénovation énergétique des bâtiments et en facilitant l'intégration de systèmes d'énergie renouvelable lorsqu'ils ne vont pas à l'encontre de la préservation du patrimoine bâti remarquable, et en intégrant la consommation énergétique dans les politiques de construction et de rénovation des équipements publics.
- Promouvoir le développement raisonné des énergies renouvelables en le conciliant avec les autres enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation d'espace, économie agricole, vocation résidentielle ...).
- Encourager le développement du photovoltaïque compatible avec le paysage et l'environnement local, contrairement à l'éolien industriel.

AXE 3 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 7 : Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels

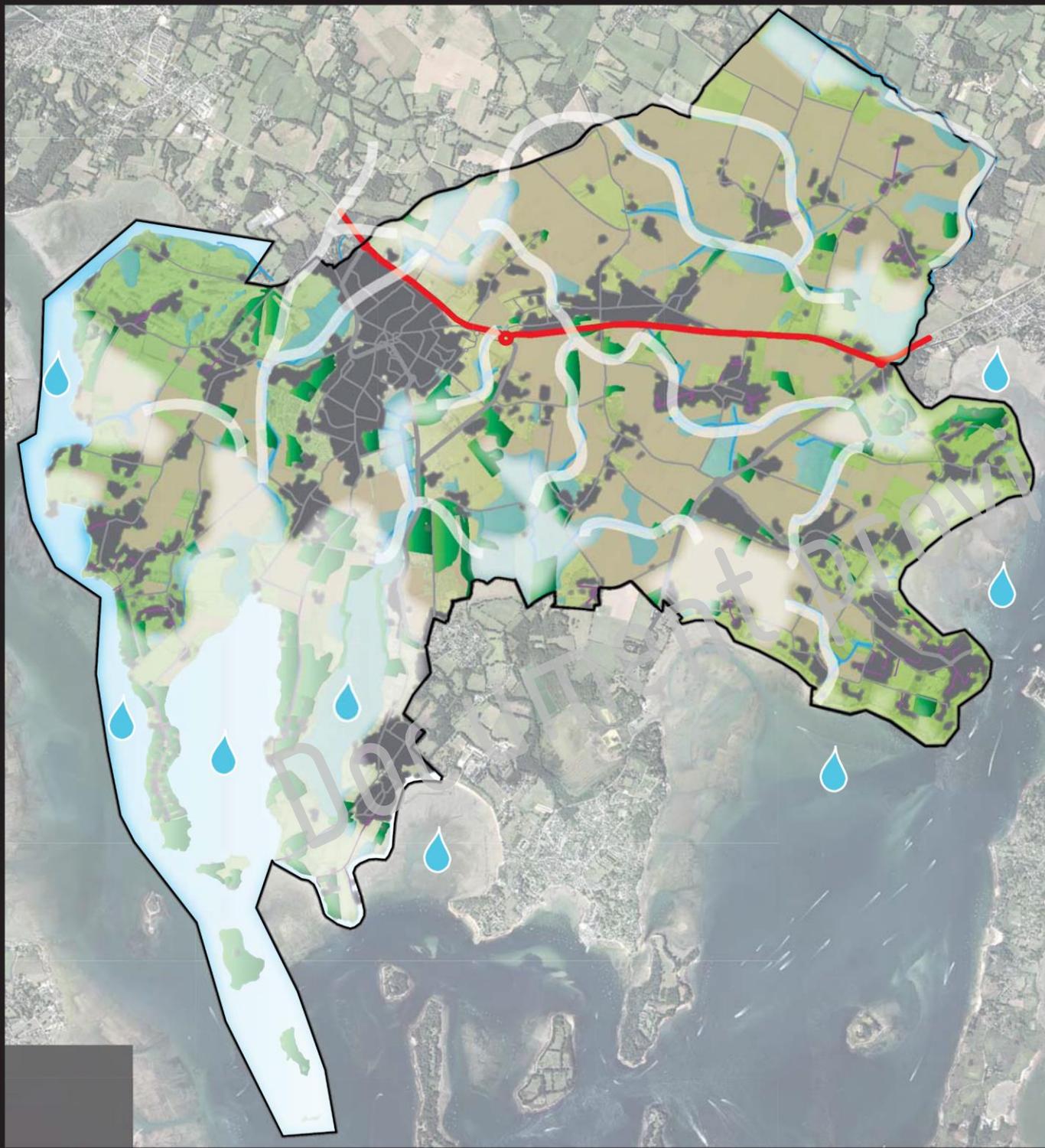
- Réduire la consommation foncière en extension à environ **11 hectares toutes vocations confondues** (habitat-équipements-activités)
- Réaliser au minimum 70 % de la production globale de nouveaux logements sur Baden sans nouvelle artificialisation de terres agricoles, c'est-à-dire par :
 - la requalification du bâti ancien,
 - le renouvellement urbain,
 - la densification du tissu bâti existant,ce qui permettra de :
 - mobiliser une partie des potentialités foncières à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (construction neuve en dents creuses, sur des parcelles densifiables ou en cœurs d'ilots)
 - favoriser le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial identifiés sur la commune (hors espaces remarquables du littoral) pour revaloriser les bâtiments anciens
- Optimiser la consommation du foncier en définissant des objectifs de densité compatibles avec les orientations communautaires.

- Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat tout en créant des espaces d'intimité et en assurant une qualité de vie.
- Limiter la consommation foncière en extension pour la vocation d'habitat à **environ 3 ha maximum en 10 ans**.
- Modérer la consommation d'espace à vocation d'équipements en poursuivant la mutualisation des équipements.
- Modérer la consommation d'espace pour le développement économique tout en permettant l'évolution des activités présentes et l'accueil de nouvelles activités économiques :
 - en maintenant les réserves foncières existantes dans le parc d'activités de Nautiparc fixées dans le SCoT
 - en optimisant la consommation d'espace dans les zones d'activités par la mise en place d'outils favorisant leur densification (OAP...)

Consommations foncières en extension à horizon du PLU :

- Nautiparc = 5ha
- Logement = 3ha
- Equipement = 3ha

Axe 3 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire



Légende :

- ▭ Limite communale
- 🔴 Route Départementale 101
- 🌀 Réseau routier secondaire et tertiaire
- Noyaux bâtis
- 🌊 Façade maritime
- 🌊 Zones humides à préserver
- 🌊 Cours d'eau à préserver
- 🌿 Boisements à préserver
- 🌿 Espaces à dominante naturelle
- 🌿 Espaces à dominante agricole

Concilier les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue avec les objectifs de développement urbain :

- 🌿 Corridors écologiques
- 🌿 Réservoirs de biodiversité
- 💧 Préserver la qualité des eaux côtières



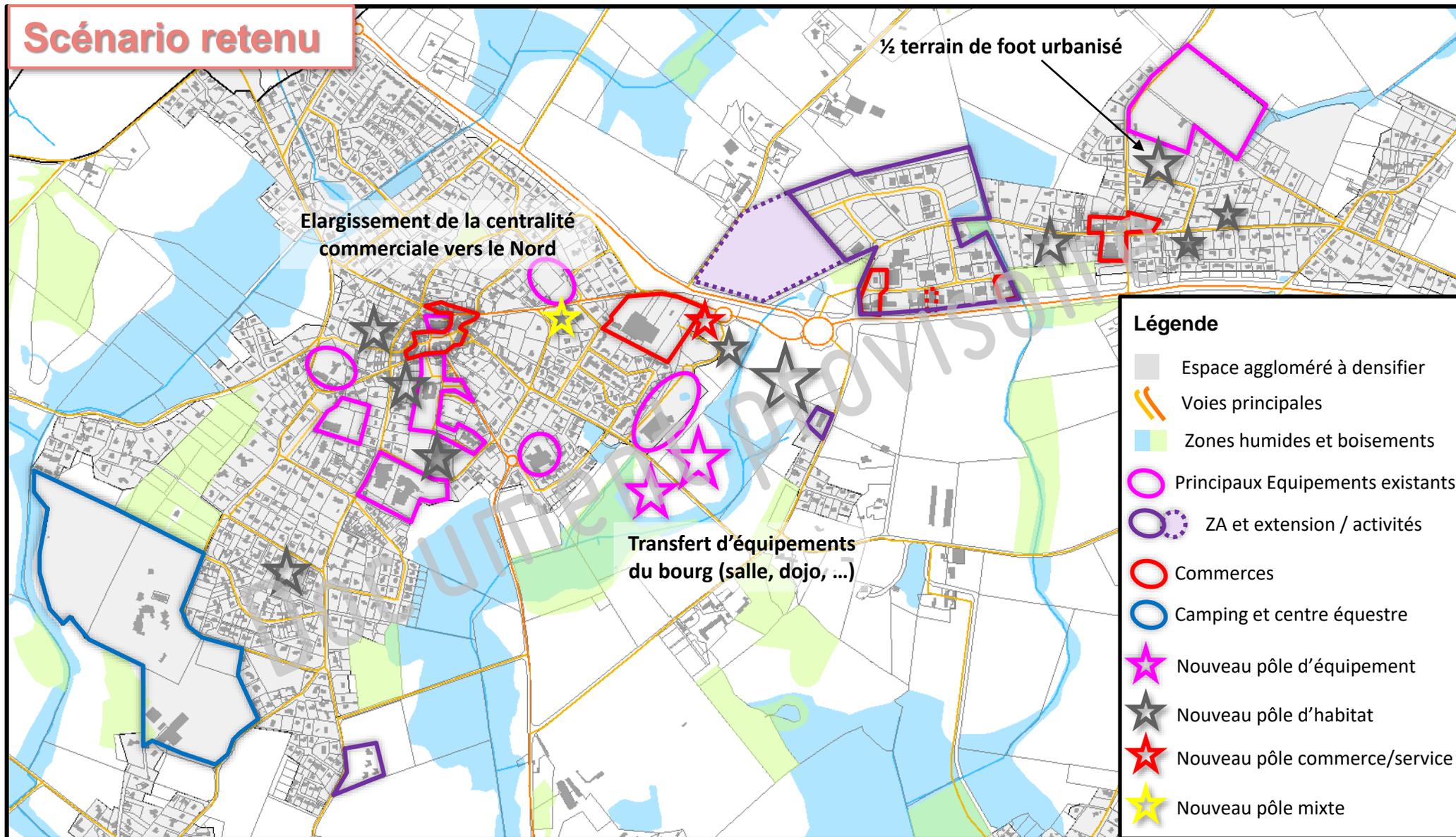
Avez-vous des
observations?

Document provisoire



CARTE DE TRAVAIL QUI NE FIGURERA PAS DANS LE PADD

Scénario retenu



Densification à l'Ouest du cœur de ville

Mutation du pôle équipement cœur de bourg avec accueil d'habitat (et activité compatible) en remplacement