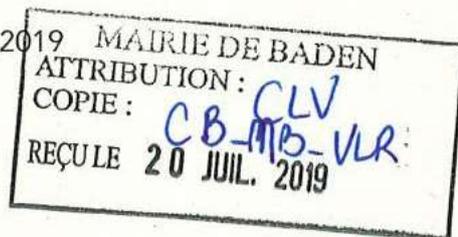


Vannes, le 19 juillet 2019



Monsieur Le Maire
Mairie de Baden
3 Place Wheilheim
56870 BADEN



Dossier suivi par : Annaëlle Mézac
Tel : 02 97 62 75 21
Courriel : annaëlle.mezac@golfe-morbihan.bzh
Ref : 2019-184
Objet : Avis sur le PLU arrêté de la commune de Baden

- Ambon
- Arradon
- Arzon
- Auray
- Baden
- Crac'h
- Damgan
- Elven
- Ile d'Arz
- Lauzach
- Le Bono
- Le Hézo
- Le Tour-du-Parc
- Locmariaquer
- Meucon
- Monterblanc
- Plescop
- Ploeren
- Plougoumelen
- Pluneret
- Saint-Armel
- Saint-Avé
- Sainte-Anne-d'Auray
- Saint-Gildas-de-Rhuys
- Saint-Nolf
- Saint-Philibert
- Sarzeau
- Séné
- Sulniac
- Surzur
- Theix-Noyal
- Treffléan
- Vannes

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-6 du Code de l'urbanisme, vous nous avez transmis, pour avis, le projet de PLU de votre commune, arrêté en conseil municipal le 29 avril 2019. Nous l'avons reçu 6 mai 2019.

La commission urbanisme du Parc s'est réunie le 8 juillet 2019, pour examiner votre projet.

Vous trouverez en document joint à ce courrier, l'avis du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan émis par délibération du bureau du Parc, réuni le 19 juillet 2019.

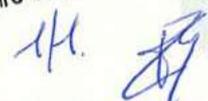
Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président



David Lappartient

Jean-Charles Bougerie
Commissaire enquêteur





Délibération n°2019-39
Bureau syndical du Syndicat Mixte de Gestion
du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan
Réunion du vendredi 19 juillet 2019

Parc
naturel
régional
du Golfe
du Morbihan
Park ar Mor Bihan
Une autre vie s'invente ici

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le 19/07/2019

ID : 056-200049708-20190719-2019_39_BADEN-DE

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Baden

L'an deux mille dix-neuf, le vendredi 19 juillet à 9h, le Bureau Syndical du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc Naturel régional du Golfe du Morbihan, légalement convoqué le 12 juillet 2019 s'est réuni dans les locaux du Parc sous la présidence de David LAPPARTIENT.

La Séance était publique.

Etaient présents à la présente délibération :

M. David LAPPARTIENT	Président
M. Luc FOUCAULT	1 ^{er} Vice-président
Mme Marie-José LE BRETON	2 ^{ème} Vice-Présidente
M. Gilles DUFEIGNEUX	
M. Ronan LE DELEZIR	
M. Michel JEANNOT	
M. Loïc LE TRIONNAIRE	
M. Luc LE TRIONNAIRE	

Absents excusés :

Mme Anne GALLO	3 ^{ème} Vice-présidente
M. Bernard AUDRAN	4 ^{ème} Vice-Président
M. Xavier-Pierre BOULANGER	
M. André CROCO	

Procuration :

Pas de procuration donnée

Etaient également présents :

Mme Gaëlle CHAUBARON (*Gestionnaire administrative et financière*)
Mme Sophie GIRAUD (*Responsable du pôle Développement territorial*)
Mme Annaëlle MÉZAC (*Responsable du pôle Biodiversité - Aménagement*)

Jean-Charles Bougerie
Commissaire enquêteur
1/2

Jean-Charles Bougerie
Commissaire enquêteur



Délibération n°2019-39
Bureau syndical du Syndicat Mixte de Gestion
du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan
Réunion du vendredi 19 juillet 2019

Parc
naturel
régional
du Golfe
du Morbihan
Park ar Mor Bihan
Une autre vie s'invente ici

Envoyé en préfecture le 19/07/2019
Reçu en préfecture le 19/07/2019
Affiché le 19/07/2019
ID : 056-200049708-20190719-2019_39_BADEN-DE

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Baden

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 131-1, L. 132-7 et L.153-6 ;

VU le Code de l'Environnement et notamment l'article L. 333-1 ;

VU le projet de PLU de la commune de Baden arrêté par le conseil municipal en date du 29 avril 2019 ;

VU la délibération n°2015-07 du Comité syndical du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan, réuni le 26 janvier 2015 et donnant délégation au Bureau pour émettre les avis sollicités ;

VU la délibération n°2019-3 du Bureau du Parc, réuni le 22 janvier 2019, et donnant un avis favorable sur le 1^{er} arrêt du PLU de Baden ;

Considérant que, conformément à l'article L.153-6 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de la commune de Baden a été transmis au Parc naturel régional du Golfe du Morbihan et reçu le 6 mai 2019, et que celui-ci dispose d'un délai de trois mois pour donner son avis en tant que personne publique associée ;

Je vous propose de prendre connaissance de l'avis formulé par la commission urbanisme du Parc, réunie le 8 juillet 2019, joint en annexe. Elle propose un avis favorable au projet de PLU de la commune de Baden, assorti de différentes observations. Ces observations portent sur :

- l'actualisation du rapport de présentation suite au classement de Baden en Parc naturel régional,
- des compléments à apporter concernant la protection du bocage,
- la prise en compte du « paysage emblématique » et du plan de paysage « Campagne de transition »,
- des compléments dans le diagnostic du potentiel foncier pour les zones d'activités,
- des compléments sur le plan de prescription pour les secteurs archéologiques,
- la mention des objectifs de structuration des zones d'activités dans le rapport de présentation.

Compte tenu de l'ensemble des points évoqués dans l'avis annexé et des informations complémentaires transmises par la commune de Baden lors de la commission urbanisme du Parc, il vous est proposé d'émettre un avis favorable au projet de PLU de la commune de Baden.

Le résultat des votes est de :

- 11 voix pour ;
- 0 voix contre ;
- 0 abstention(s).

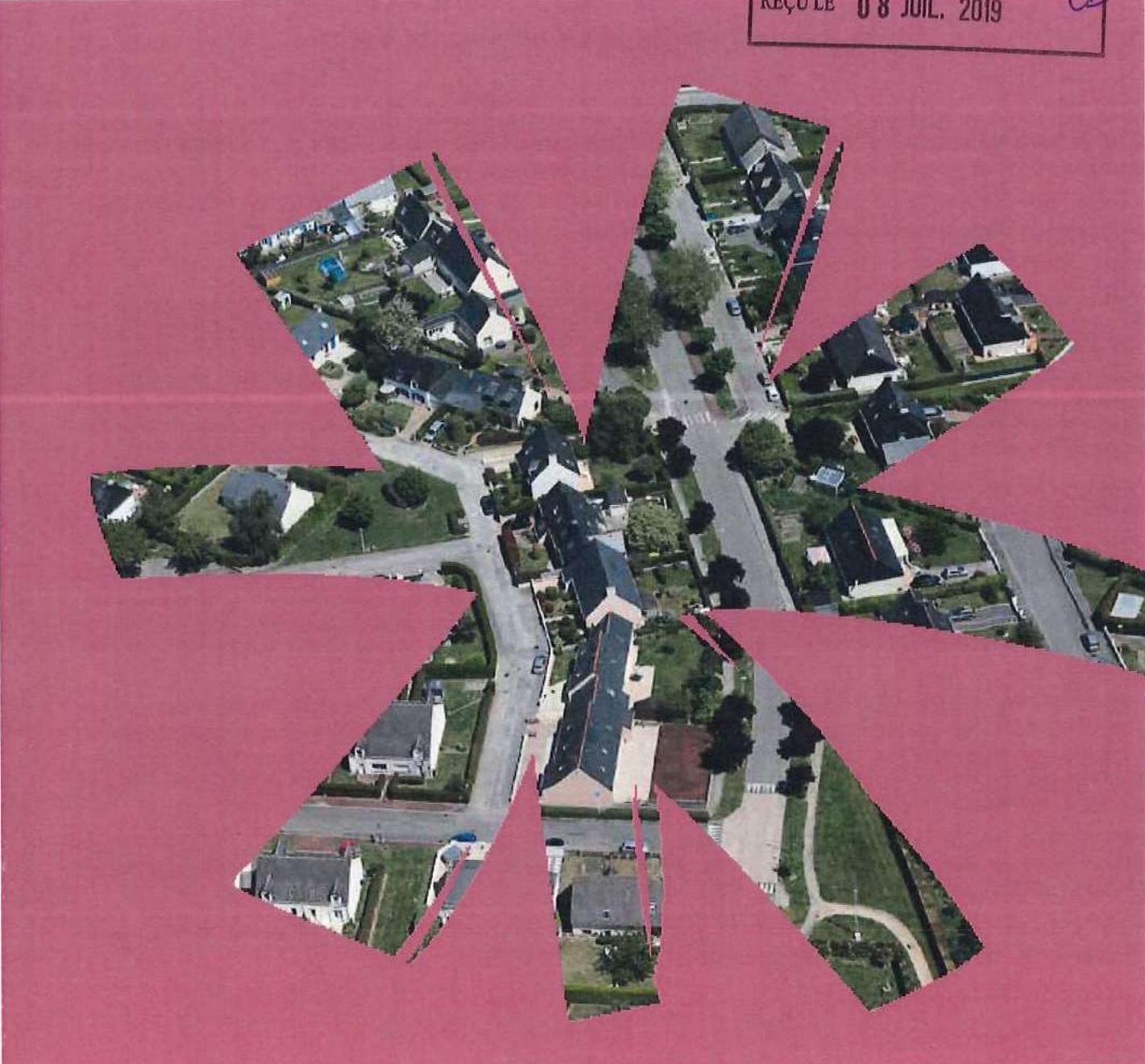
Par conséquent, la conclusion est adoptée à l'unanimité.

Le Président du Syndicat Mixte
d'Aménagement et de Gestion
du Parc Naturel Régional
du Golfe du Morbihan,

David LAPPARTIENT

Jean-Charles Bougerie
Commissaire enquêteur

MAIRIE DE BADEN
ATTRIBUTION : *cev*
COPIE : *13-102-150 CB*
REÇU LE 08 JUIL. 2019



PLU arrêté de Baden

Avis du Parc naturel régional



Parc
naturel
régional
du Golfe
du Morbihan
Park ar Mor Bihan

Une autre vie s'invente ici

143

8 juillet 2019

Avis du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan sur le PLU arrêté de la commune de Baden

Après avoir pris connaissance de l'avis formulé par la commission urbanisme du Parc réunie le 8 juillet 2019, le bureau du Syndicat Mixte de Gestion du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan émet, le 19 juillet 2019, le présent avis sur le PLU arrêté de la commune de Baden.

A noter, que depuis la parution du décret n° 2018-1193 du 20 décembre 2018, le territoire de la commune de Baden est classé en Parc naturel régional.

Rappel du cadre réglementaire :

Article L. 333-1 du Code de l'Environnement : «V. L'Etat et les collectivités territoriales ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant approuvé la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du Parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent, ainsi que, de manière périodique, l'évaluation de la mise en œuvre de la charte et le suivi de l'évolution du territoire.[...] Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les chartes dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-7 du code de l'urbanisme. [...]»

Article L. 131-1 du Code de l'Urbanisme : «Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec : [...] 6° Les chartes des parcs naturels régionaux [...]»

Article L. 131-7 du Code de l'Urbanisme : «En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans. [...]»

Article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme : «L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V. [...]»

Article L.143-20 du Code de l'Urbanisme : «L'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 arrête le projet de schéma et le soumet pour avis : 1° Aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8. [...]»

Article L.153-6 du Code de l'Urbanisme : «Le projet de plan arrêté est soumis pour avis : 1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. [...]»

Présentation des orientations de la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan :

La Charte du Parc s'articule autour de 3 axes, eux-mêmes structurés en 8 orientations :

- Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le « golfe du Morbihan »
 - Orientation 1 : préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du «Golfe du Morbihan»
 - Orientation 2 : préserver l'Eau, patrimoine universel
 - Orientation 3 : valoriser la qualité des paysages du «Golfe du Morbihan»
 - Orientation 4 : contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire
- Axe 2 : Assurer pour le « Golfe du Morbihan » un développement soutenable
 - Orientation 5 : assurer un développement et un aménagement durables du «Golfe du Morbihan»
 - Orientation 6 : assurer une gestion économe de l'espace
- Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire « Golfe du Morbihan »
 - Orientation 7 : promouvoir un développement économique respectueux des équilibres
 - Orientation 8 : développer « l'école du parc » ouverte sur le monde.

Le présent avis est structuré en s'appuyant sur les différents engagements des communes inscrits dans la Charte du Parc, au regard de leurs documents d'urbanisme. Chaque traduction de ces engagements dans le PLU est analysée.

Les observations formulées par le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan apparaissent en gras.

Intégration de la Charte du Parc dans le projet de PLU :

Le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan est présenté page 167 du rapport de présentation, les orientations de la charte et un extrait du Plan de Parc y figurent page 303. Une analyse de l'intégration des objectifs de la Charte du Parc a été réalisée et est présentée dans le rapport de présentation (pages 320 à 323).

Remarque : la rédaction des pages 167 et 320 du rapport de présentation sera à actualiser, suite au classement de la commune en Parc naturel régional par le décret n° 2018-1193 du 20 décembre 2018.

Après analyse du projet de PLU, plusieurs remarques peuvent être formulées et sont détaillées dans le présent avis.

Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le « Golfe du Morbihan » :

Orientation 1 : préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du «Golfe du Morbihan»

Article 6 : Consolider le cœur de biodiversité en facilitant la mise en œuvre des dispositifs de protection

6.1 : Collaborer à l'animation et à la mise en œuvre des dispositifs de protection.

Page 27 de la Charte du Parc : *«Les communes et intercommunalités membres soutiennent les objectifs de préservation et de gestion du patrimoine naturel portés par chacun de ces dispositifs (de protection) concernant leur territoire et participent, au titre de leurs compétences [...] à leur prise en compte dans leurs documents d'urbanisme et de planification.»*

Les différents inventaires et espaces naturels règlementés concernant les milieux naturels sont listés dans le rapport de présentation pages 155 à 168. Les secteurs Natura 2000 sont présentés dans cette partie, en détaillant les habitats et espèces d'intérêt communautaire du site. Ceux rencontrés sur la commune sont également précisés. L'analyse des incidences Natura 2000 est réalisée dans le rapport de présentation de la pages 390 à 405.

6.1.2 : Étudier la mise en place de nouvelles mesures de protection.

Page 27 de la Charte du Parc : *«[...] les espaces proches du rivage sont définis dans les documents d'urbanisme [...]»*

Les espaces proches du rivage font l'objet d'une justification dans le rapport de présentation du PLU (pages 94-95). La carte les localisant est présente en page 97.

6.2 : Collaborer à l'ensemble des dispositifs d'acquisition en favorisant la maîtrise foncière des sites menacés les plus remarquables.

6.2.1 : Développer un partenariat avec le Département du Morbihan.

Page 28 de la Charte du Parc : *«Les communes s'engagent à intégrer dans leurs documents d'urbanisme, dans un zonage approprié, les ENS du Département.»*

Deux secteurs d'ENS sont présents sur la commune : 3 parcelles à Toulvern et 1 parcelle en amont de l'anse de Kerdréan (rapport de présentation page 167).

Article 7 : Préserver et gérer la Trame Verte et Bleue, les corridors écologiques et les maillages naturels

7.1 : Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques.

7.1.1 Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue

Page 30 de la Charte du Parc : *«[...] les communes s'engagent à prendre en compte avec la meilleure attention possible cette trame et ce réseau écologiques dans leurs documents de planification et d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets d'aménagement du territoire.»*

Le contexte règlementaire de la trame verte et bleue est rappelé dans le rapport de présentation (pages 187 à 193). Le SRCE est présenté pages 188 et 189 du rapport de présentation. La trame verte et bleue du SCoT est présentée pages 190 à 193. Les différentes étapes réalisées pour l'identification de la trame verte et bleue de la commune sont explicitées pages 193 à 201 du rapport de présentation. 6 réservoirs de biodiversité ont été identifiés et sont localisés sur la carte page 196. Les corridors écologiques ont été identifiés par photo-interprétation et reconnaissance de terrain. Ils sont présentés sur la carte page 197. Les principaux obstacles identifiés lors des reconnaissances de terrain, principalement liés à la présence d'infrastructures routières et de zones urbanisées sont localisés sur la carte page 199. Les dispositions règlementaires pour préserver la trame verte et bleue mobilisés par le document d'urbanisme sont présentés page 380 du rapport de présentation. Il s'agit des zonages A, N et Nds. En complément, les éléments naturels supports de biodiversité et constituant la trame verte et bleue font l'objet d'une protection par une trame zone humide, par classement en EBC ou au titre d'éléments du paysage. La cartographie de ces dispositifs figure page 379 du rapport de présentation.

7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels.

Page 31 de la Charte du Parc : «*Les communes s'engagent à préserver leur maillage bocager dans les documents d'urbanisme.*»

Page 32 de la Charte du Parc : «*Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme l'ensemble des zones humides et fonds de vallées, soit dans un zonage naturel ou agricole naturel adapté, soit dans une trame adaptée.*»

La commune de Baden possède un réseau de haies bocagères relativement important, le linéaire cumulé recensé s'élève à 146 km. Sur l'ensemble du territoire communal la densité bocagère est supérieure à 62 m/ha. (rapport de présentation page 171). Le rapport de présentation contient une cartographie du maillage bocager (page 172).

Le PLU en révision identifie près de 35,6 ha d'ensembles boisés, 12 arbres remarquables ainsi que l'intégralité des linéaires de haies comme éléments de paysage à protéger (rapport de présentation page 295). Le règlement écrit précise les règles applicables à ces éléments de paysage.

Remarques : l'article 17 des dispositions générales du règlement écrit liste différentes catégories de haies répertoriées (haies situées en trame bleue, haies anti-érosives, haies en trame verte, haies favorables à la biodiversité, etc.), et définit les prescriptions associées de nature à assurer leur préservation (interdiction totale d'arrasement, compensation à 100%, etc). Or il n'y a pas de cartographie présente dans le PLU permettant de localiser ces différentes catégories de haies. Sans cette localisation, il sera difficilement possible de mettre en oeuvre les prescriptions associées à ces haies. Cette cartographie doit être ajoutée au PLU.

Également dans l'article 17 des dispositions générales du règlement, il est précisé que les arbres remarquables isolés, groupés et en alignement, identifiés au plan de prescription, doivent bénéficier de 5 mètres de mise en défens autour de l'élément répertorié. La notion de mise en défens doit être précisée : est-il entendu un élément physique à implanter (cloture) où s'agit-il de conserver une zone tampon de protection, dans laquelle il ne peut être réalisé d'aménagement ?

Les plantations d'essences « envahissantes », du type baccharis, cyprès, pins, thuyas et essences développant des systèmes racinaires de surface sont interdites. Les plantes invasives de Bretagne répertoriées en annexe du règlement écrit sont également interdites.

L'inventaire des zones humides a été mené en parallèle par le même bureau d'études. Il a permis d'identifier 368.27 ha de zones humides sur le territoire communal. Les zones humides recensées sont situées principalement le long du réseau hydrographique et en tête de bassin versant. (rapport de présentation page 169). La carte est présente page 170 du rapport de présentation. Elles font l'objet d'une trame les localisant sur le plan de prescription. Le règlement écrit précise qu'un recul de 10 mètres est exigé autour des zones humides repérées aux documents graphiques. Il est également précisé qu'une prise en compte de la topographie des lieux pourra générer une marge plus importante si elle s'avère nécessaire.

Remarque : L'inventaire des zones humides n'est pas annexé au PLU. Celui-ci devra être ajouté.

.Article 8 : Agir ensemble pour le patrimoine naturel remarquable, emblématique et la nature ordinaire

8.3 : S'attacher à préserver la nature ordinaire.

Page 34 de la Charte du Parc : «*Pour les boisements du territoire, de nature diverse, les communes s'engagent à préserver ces milieux, notamment au travers de leurs documents d'urbanisme.*»

Le territoire de la commune abrite peu de boisements. 278 ha soit 12% de son territoire est couvert par des bois. Seuls 5 boisements recensés couvrent une surface supérieure à 10 ha. La majorité des boisements possède une surface inférieure à 2 hectares (rapport de présentation page 170). La cartographie est présente page 171.

Le PLU révisé projette le classement d'un total d'environ 144,2 hectares au titre des EBC, contre 146,8 ha dans le PLU en vigueur. Les modifications apportées au classement des espaces boisés entre le PLU en vigueur et le PLU révisé sont présentées à la page 292 du rapport de présentation.

Orientation 2 : préserver l'Eau, patrimoine universel

Article 12 : Contribuer au maintien et à la restauration des milieux liés aux écosystèmes aquatiques

12.2 : Favoriser la préservation des fonds de vallées.

Page 43 de la Charte du Parc : «*(Le Parc) veille à (la) prise en compte (des cours d'eau du territoire) et à leur intégration dans les documents d'urbanisme.*» Concernant la protection des cours d'eau, se référer au chapitre 7.2 du présent avis.

La commune de Baden est située sur les deux bassins hydrogéographiques : le bassin versant de la rivière d'Auray et le bassin versant du Vincin. L'inventaire des cours d'eau a été réalisé par un bureau d'études en 2012 sous le pilotage du syndicat mixte du Loc'h et du Sal. Au total, 38.8 km de linéaires de cours d'eau sont recensés sur la commune (rapport de présentation 169). La cartographie page 123 localise les limites des bassins versants, ainsi que l'inventaire des cours d'eau.

Le règlement écrit précise que tout projet touchant au lit majeur des cours d'eau repérés aux documents graphiques sera conditionné à une expertise technique préalable favorable. Un recul minimum de 10 mètres des berges est exigé pour les constructions.

Article 14 : Intégrer le principe de l'utilisation rationnelle de l'eau dans chaque geste et chaque projet

14.2 : Développer une stratégie de récupération de l'eau pluviale

14.2.2 : Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales

Page 48 de la Charte du Parc : «*Les communes s'engagent à traduire ces exigences en matière de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme, à travers plusieurs indicateurs, par exemple :*

- *le coefficient d'imperméabilisation des parcelles privées (article 4 des règlements de PLU),*
- *le maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées (article 13 des règlements de PLU),*
- *la limitation des rejets dans le réseau collecteur (article 4 des règlements de PLU).»*

Les réseaux d'eaux pluviales ont fait l'objet d'une étude en 2012, dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales (rapport de présentation page 217). Un zonage d'assainissement pluvial a été réalisé en 2013. La carte est présentée page 218 du rapport de présentation. Ce zonage a fait l'objet d'une actualisation en juillet 2018. Le zonage pluvial identifie notamment des bassins versants où toute augmentation du ruissellement doit être compensée (restriction des rejets à 10 l/s/ha actif) et des bassins versants où une étude spécifique devra être réalisée préalablement à toute augmentation du ruissellement.

Le règlement du PLU intègre plusieurs mesures afin de réduire les incidences liées à l'imperméabilisation des sols. De manière générale sur l'ensemble du territoire communal :

- « L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales »,
- « Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager visant à minimiser l'imperméabilisation des sols et ainsi limiter le ruissellement des eaux pluviales »,
- « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le maintien des eaux pluviales sur la propriété. Les dispositifs de rétention à la parcelle sont obligatoires, particulièrement en l'absence de réseau collecteur à proximité.

A noter que le règlement écrit concernant les zones urbaines précise que la création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie et la mise en place d'une cuve d'un volume minimum de 3m³ enterrée est recommandée.

Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du «Golfe du Morbihan»

Article 15 : Préserver les structures paysagères du territoire

Mesure 15.1 : Préserver les grands ensembles paysagers emblématiques du territoire.

Page 50 de la Charte du Parc : «*Dans les espaces de "paysages emblématiques", les communes s'engagent, dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement, à s'inscrire dans une démarche d'urbanisation maîtrisée, accompagnée d'une réflexion fine sur les franges urbaines et leur intégration dans le paysage.»*

Le rapport de présentation, pages 130 à 154, présente les entités paysagères identifiées sur la commune.

Le plan de Parc identifie des secteurs de «paysages emblématiques» sur le littoral de la commune de Baden. Cette notion n'est pas reprise dans le PLU.

Remarque : la notion de «paysages emblématiques» telle que défini sur le Plan de Parc serait à mentionner au rapport de présentation.

Il est précisé dans les OAP, qu'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.

Remarque : la commune a participé au Plan de Paysage «Campagne de transition» porté par le Parc et qui concerne la commune de Baden. Ce Plan de Paysage a abouti à un document d'objectifs de qualité paysagère et un programme d'actions pour un cadre de vie dynamique dans un environnement préservé. Il se décline au travers de 5 objectifs. Ce plan de paysage qui concerne la commune et auquel elle a participé n'est pas mentionné dans le rapport de présentation. Celui-ci pourra être complété, d'autant plus qu'il est mis en oeuvre par les choix règlementaires du PLU.

Article 16 : Valoriser la diversité et la qualité paysagère du territoire

16.1 : Préserver les horizons et les ouvertures visuelles

16.1.1 : Conserver les "vues emblématiques" du Golfe

Page 52 de la Charte du Parc : *«Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme ces ouvertures (les vues emblématiques) répertoriées (par le Parc).»*

Le Plan de Parc n'identifie pas de « vue emblématique » sur la commune de Baden.

16.1.2 : Conserver les «vues remarquables» du Golfe

Page 52 de la Charte du Parc : *«Les communes s'engagent à faire figurer les sites identifiés dans l'ensemble des documents d'urbanisme et à prendre en compte dans leurs aménagements ces covisibilités.»*

Cette mesure s'appuie sur un inventaire des vues remarquables du territoire qui n'est pas réalisé à ce jour. Cette mesure sera à intégrer dans le PLU ultérieurement, à l'occasion d'une modification ou d'une révision future.

16.4 : Retrouver des continuités entre les réseaux de routes et les paysages traversés

16.4.1 : Maintenir l'éveil aux paysages traversés par les routes

Page 55 de la Charte du Parc : *«Le Parc met en place un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire. Les communes s'engagent à classer dans leurs documents d'urbanisme les éléments patrimoniaux de ces routes : haies, talus, murets...»*

Cette mesure s'appuie sur un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire, qui est en cours de réalisation. Cette mesure sera à intégrer dans le PLU ultérieurement par la commune, à l'occasion d'une modification ou d'une révision future.

Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du «Golfe du Morbihan»

Article 18 : Préserver et valoriser les patrimoines culturels en réaffirmant l'identité du territoire

18.2 : Impulser des protections et des classements.

Page 61 de la Charte du Parc : *«Les communes [...] s'engagent à mettre en œuvre les préconisations de préservation des patrimoines (de la DRAC) dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagement.»*

Les grandes ambiances architecturales des lieux-dits et du bourg de la commune sont présentées dans le rapport de présentation.

Sur la commune de Baden, deux sites sont inscrits au titre des monuments historiques il s'agit du dolmen de Mané-Ven-Guen, route de Toulvern et du mur des Vénètes, Pointe du Blair (rapport de présentation page 50). Outre ces deux sites, il existe sur la commune un patrimoine riche en monuments archéologiques et historiques. La liste des sites figure en annexe du PLU.

Le projet identifie 64 éléments de petit patrimoine et de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (rapport de présentation page 295). La liste complète des éléments de patrimoine bâti figure en annexe 5 du rapport de présentation. Le règlement écrit précise que tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devra faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

Un inventaire exhaustif des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé sur le territoire de Baden. 22 bâtiments ont été retenus et sont repérés au règlement graphique (rapport de présentation page 297). Ils sont présentés en annexe 6 du rapport de présentation.

La DRAC a identifié plusieurs secteurs à protéger au titre de l'archéologie, avec une servitude à instaurer au PLU (rapport de présentation page 52).

Remarque : la carte figurant à la page 52 du rapport de présentation n'est pas visible. De plus, ces secteurs archéologiques ne font pas l'objet d'une inscription graphique sur le plan de prescription ou sur le plan de zonage. Ils pourraient être ajoutés à l'un des deux plans.

Axe 2 : Assurer pour le Golfe du Morbihan un développement soutenable :

Orientation 5 : assurer un développement et un aménagement durables du territoire

Article 21: Contribuer à un aménagement cohérent du territoire préservant le climat

21.1 : Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et à la protection de l'atmosphère.

21.1.2 : Encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie

Orientation 6 : assurer une gestion économe de l'espace

Article 22 : Assurer la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle du territoire

22.1 : Accompagner les collectivités membres pour préparer des documents d'urbanisme économes de l'espace au regard de la préservation des patrimoines et du climat

Page 75 de la Charte du Parc : *«L'objectif de maîtrise spatiale pour l'urbanisation future se traduit par un plafond de consommation des espaces naturels et agricoles de 0,5 % maximum du territoire classé, soit 353hectares, pour la durée de la Charte. [...] (soit pour le SCOT de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération : 276 hectares pour les 24 communes dans le Parc). [...]*

Les communes et intercommunalités adhérentes s'engagent à tenir cet objectif et, pour ce faire, à mettre en œuvre une gestion économe de l'espace lors des révisions et modifications des documents de planification et d'urbanisme et à favoriser des opérations d'aménagement plus denses. Elles s'engagent à associer le Parc le plus en amont possible de ces démarches.»

Il est précisé dans le rapport de présentation page 24, que la consommation foncière pour l'habitat entre 2006 et 2016 s'élève à près de 43,54 ha soit 4,4 ha/an, pour la réalisation de 616 logements.

Le tableau des différentes surfaces de chaque zonage du PLU en vigueur et du PLU en cours d'élaboration figure dans le rapport de présentation, pages 308 et 309 . En appliquant la méthodologie de calcul du Parc (précisée page 123 du rapport de Charte), nous obtenons :

- Pour le PLU en cours d'élaboration : surface U = 389,51 hectares et surface AU = 14,46 hectares soit un total de 403,97 hectares
- Pour le PLU en vigueur : surface U = 468,90 hectares et surface AU = 103 hectares soit un total de 571,90 hectares
- Soit une diminution de -167,93 hectares de surfaces U et AU entre le PLU en cours d'élaboration et le PLU en vigueur.

Ainsi, le projet de PLU de la commune de Baden n'entamera pas le volume de consommation foncière maximale identifié pour le SCOT de GMVA.

Le travail de redéfinition des besoins du territoire et de dimensionnement du foncier constructible par rapport aux besoins réels a amené à réduire les surfaces destinées à l'habitat : de nombreux secteurs classés AU au PLU de 2008 n'ont pas été reconduites dans le PLU révisé.

22.2 : Maîtriser l'évolution spatiale des bourgs et des villes

Page 77 de la Charte du Parc : *«Le Plan de Parc traduit cette orientation autour des bourgs au travers des "limites déterminées" et des "franges d'extension préférentielle de l'urbanisation", ainsi que des "villages structurants et espaces agglomérés" du territoire. [...] Les communes du Syndicat mixte du Parc s'engagent à maîtriser l'évolution spatiale de leurs villes et leurs bourgs en fonction des indications figurant sur le plan de Parc. Elles s'engagent, à travers leur document d'urbanisme, à organiser leur développement selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain et en utilisant les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et à n'envisager d'extension que si l'urbanisation n' y trouve pas de place suffisante.»*

Le scénario choisi par la commune prévoit la construction de 359 nouveaux logements sur la période 2018-2028, dans l'objectif d'atteindre 5 150 habitants à horizon 2028 (rapport de présentation pages 238 et 239). Cet objectif intègre la prévision des tendances suivantes pour les 10 prochaines années : une diminution de la taille des ménages, le maintien du taux des résidences secondaires à 23%, un parc vacant dont le taux diminue légèrement à 5,21 %.

La méthodologie employée pour l'identification du potentiel foncier est la méthodologie commune préconisée par GMVA et le Parc. L'analyse a été réalisée sur plusieurs secteurs : les deux secteurs d'agglomération (le bourg et Toulbroche), 8 villages et 7 secteurs déjà urbanisés retenus au titre de la loi littoral et suivant les critères du projet de SCOT en cours. La cartographie des enveloppes agglomérées figure page 241 du rapport de présentation. L'analyse brute initiale est présentée page 242. Les critères de dureté foncière sont rappelés page 243. Pour l'estimation des logements potentiels, plusieurs niveaux de densités ont été retenus : sur le bourg et Toulbroche : 15 log/ha si aucun outil n'est défini et 20 log/ha sur les secteurs qui feront l'objet d'une OAP ; sur les autres secteurs : 12 log/ha si aucun outil n'est défini et 15 log/ha sur les secteurs qui feront l'objet de la mise en place d'outils de l'aménagement ; sur les secteurs déjà urbanisés : 10 log/ha dans la perspective de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques existantes des secteurs.

L'analyse des potentialités met en évidence qu'un potentiel de 729 logements « théoriques » est identifié au sein des dents creuses, des parcelles divisibles et des secteurs soumis à OAP (rapport de présentation page 244). Après application de la dureté foncière, un potentiel de 219 logements est retenu au sein des enveloppes des entités bâties (soit 61% du besoin en logements).

La commune doit donc de réserver une surface foncière en extension pour accueillir 140 logements en 10 ans. Le besoin en foncier s'élève donc à environ 5,6 ha de secteurs à aménager, en retenant une densité moyenne de 25 logements/hectare pour ces nouveaux espaces (rapport de présentation page 245).

Page 70 de la Charte du Parc : « [...] les collectivités du Parc s'efforcent de mettre en œuvre les dispositifs suivants : [...] volet concernant la gestion énergétique dans les projets dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, notamment en introduisant des préconisations énergétiques dans les documents d'urbanisme, dans les règlements de lotissements et dans les cahiers des charges des ZAC en priorité pour des bâtiments "basse consommation". »

Le rapport de présentation (page 205) présente les données disponibles sur la production estimée d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale en 2013. Une présentation de la consommation énergétique globale sur l'agglomération y est également réalisée à l'échelle de l'agglomération.

En matière de performance énergétique et environnementale des constructions, le règlement écrit prévoit que « Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (réutilisation des eaux pluviales, optimisation des apports solaires, protection au vent...). ». Les principes généraux des OAP prévoient que 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 limiter la consommation d'énergie. Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement écrit autorise la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Le règlement permet les travaux de rénovation énergétique des constructions et notamment d'isolation par l'extérieur. Néanmoins il recommande de ne pas recourir à un bardage.

21.2 : Anticiper le changement climatique

Page 71 de la Charte du Parc : « Le Parc incite les collectivités à planifier cette anticipation en engageant une démarche prospective pour un recul stratégique de l'urbanisation et des aménagements en bord de mer identifié comme vulnérable, pour une prise en compte dans les plans de prévention de risques, afin que la proximité de la mer reste un atout pour le territoire. »

La commune de Baden est soumise à différents risques naturels dont ceux des inondations par submersion marine, érosion/accrétion du trait de côte et au gonflement des argiles. Le risque de submersion marine est évoqué dans le rapport de présentation page 221. Sur la commune de Baden, les risques de submersion marine concernent les abords de la rivière d'Auray, les parties aval des bassins versants du Rohu, de Toulvern, du Brangon et de Lohac. D'après le cadastre, 61 bâtiments sont recensés au moins en partie en zone d'aléa submersion marine. La carte des aléas est présente en page 222 du rapport de présentation.

Les zones d'aléa submersion marine sont reportées sur le règlement graphique et des prescriptions spécifiques encadrent l'urbanisation de ces zones.

Le risque de gonflement des argiles est également intégré au rapport de présentation page 223. La commune est peu sensible au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Seul le secteur aval du ruisseau de Brangon est concerné par un aléa moyen. La carte localisant les secteurs figure dans le rapport de présentation.

21.3 : Constituer une démarche partagée pour un aménagement cohérent du territoire

21.3.1 : Contribuer à une meilleure structuration multipolaire du territoire et la diversité des modes de déplacements

Page 72 de la Charte du Parc : « Les communes et les intercommunalités adhérentes s'engagent au sein de leur document d'urbanisme à préserver les coupures d'urbanisation pour assurer la cohérence entre les espaces naturels et pour identifier les différents pôles urbains du territoire. Elles préservent, restaurent et requalifient les "continuités naturelles" qui viennent jusqu'au cœur des agglomérations lorsqu'elles existent. Certaines de ces coupures d'urbanisation sont également des corridors écologiques fragilisés. »

Page 72 de la Charte du Parc : « Les structures adhérentes du Syndicat mixte du Parc s'engagent à mettre en place une réflexion sur les cheminements doux, et en particulier sur les itinéraires majeurs et/ou les itinéraires de traversée des espaces urbains qui doivent être mis en œuvre pour assurer la qualité des cheminements piétonniers et cyclables au sein de l'espace urbain. »

Les coupures d'urbanisation sont présentées page 108 du rapport de présentation. A l'échelle de Baden, quinze coupures d'urbanisation ont été identifiées. Elles correspondent à des espaces de transition entre les différents secteurs urbanisés de la commune, et permettent de favoriser la continuité écologique entre les espaces terrestres et marins. Elles sont classées pour la majorité en zone naturelle (Nds ou Na), ou en zone agricole, assurant ainsi le respect et la préservation de la zone naturelle existante qui constitue la coupure d'urbanisation.

La commune de Baden dispose de quelques liaisons douces principalement assurées par des rues piétonnes et sentiers dans le bourg. Il n'y a pas de piste cyclable sur l'ensemble de la commune (rapport de présentation page 75). Des circuits de randonnées existent le long du golfe et à l'intérieur de la Commune (Kergonano, Kérihuel, Route du Guern, etc...). Ils empruntent majoritairement le GR34.

Il est prévu le confortement de ces itinéraires par le présent PLU par des emplacements réservés (rapport de présentation page 289). Certaines OAP proposent des cheminements doux qui s'inscrivent dans un maillage global pensé à l'échelle communale.

Le règlement graphique prévoit deux zones 1AU, celles du Govello et du Houeren, mesurant respectivement 2,86 ha et 2,7 ha (pour un total de 5,54 ha) ce qui est en cohérence avec le besoin en logements de la commune. Le secteur 2AU du Pré du Bois, d'une surface d'environ 4,5 hectares, est destiné à accueillir sur le long terme des équipements sportifs et/ou culturels. Il est précisé qu'une surface d'environ 5000 m² pourrait être dédiée à l'habitat sur ce site.

14 secteurs ont donc été retenus pour l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont 10 secteurs en densification à vocation principale d'habitat, 2 secteurs en extension à vocation principale d'habitat, 1 secteur à vocation d'équipements et activités économiques et 1 secteur à vocation d'équipements sportifs et culturels (rapport de présentation page 256).

Le règlement graphique identifie, en zone agricole et naturelle, 22 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat et / ou l'hébergement touristique.

Ces changements possibles de destination ont été comptabilisés dans «le renouvellement du Parc», à savoir la différence entre la disparition de logements et la reprise de bâti ancien par le changement de destination par exemple. Une estimation de 10 logements en moins a été réalisée pour le temps du PLU, qui sont donc intégré en différence au besoin en logement global (rapport de présentation page 239).

Le plan de Parc n'identifie pas de «frange d'extension préférentielle de l'urbanisation». En effet, les zonages AU étant très important dans le précédent PLU et surdimensionné par rapport au besoin, aucune «frange d'extension préférentielle de l'urbanisation» n'a été prévu. Dans ce contexte de réduction forte des anciens secteurs ouverts à l'urbanisation du précédent PLU, l'ensemble des «limites déterminées» du Plan de Parc sont respectées.

Article 23 : Construire une "culture de la densité" adaptée au contexte local

23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes

Page 77 de la Charte du Parc : «*Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine, en fonction du positionnement des communes dans l'organisation du territoire et compte-tenu de leurs caractéristiques. Ces objectifs d'intensité sont au nombre de 4 :*

- *intensité forte A : tendre vers une augmentation globale de la densité de 3 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 35 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces centraux des "pôles centres" et des communes "pôles d'équilibre" du territoire (cf. article 21.3.1).*
- *intensité forte B : tendre vers une augmentation globale de la densité de 2 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 28 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces centraux des communes "pôles de proximité" et à la deuxième couronne de centralité des communes "pôles d'équilibre" du territoire.*
- *intensité moyenne : tendre vers une augmentation globale de la densité de 1 point sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 20 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces périphériques des centres.*
- *intensité faible : pas d'augmentation globale de la densité dans les espaces construits et tendre vers une densité moyenne de 10 logements/hectare dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent à des espaces sensibles, souvent en proximité immédiate du littoral.*

Les communes s'engagent à mettre en œuvre des pratiques d'aménagement urbain contribuant à atteindre ces niveaux de densité. Il s'agit dans l'objectif de ce dispositif de :

- *privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat,*
- *inscrire prioritairement les projets urbains à destination d'habitat en proximité des centres villes, centres-bourgs et pôles de quartier, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs.»*

Remarque : les objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine qui concernent la commune de Baden ne sont pas rappelés dans le rapport de présentation. Celui-ci serait à compléter pour les mentionner.

Néanmoins, les densités retenues dans le PLU correspondent aux préconisations de la charte du Parc. Dans les OAP sectorielles, les densités oscillent de 12 à 45 logements/ha en fonction de la localisation du secteur. Pour les secteurs en extension, le PLU retient une densité de 25 logements/hectare.

23.2 : Accompagner la structuration des "coeurs de vie"

Page 79 de la Charte du Parc : «*Les communes s'engagent à permettre l'émergence d'une urbanisation génératrice d'une vie de proximité, dans le cadre d'un développement multipolaire. Elles s'engagent à privilégier la forme d'urbanisation dense traditionnelle des bourgs, dont il convient de retrouver la typologie urbaine, au moins dans les sites les plus centraux. Cette forme est reconnue par l'ensemble des acteurs comme étant génératrice de qualité urbaine. [...]*

Les communes s'engagent à optimiser les espaces publics. Il s'agit dans cet objectif de :

- *redéfinir les proportions des espaces publics et privés dans les différents contextes urbains,*
- *assurer les conditions d'émergence d'espaces publics de qualité,*
- *réfléchir sur la notion d'économie d'espace dans les espaces publics, à travers les notions d'usage, d'échelle, de fonctionnement et de mutualisation.»*

Les dispositions générales des OAP reprennent différents éléments de « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui ont pour objectif de favoriser des projets de qualité. La question de l'intégration des futurs quartiers dans leur environnement, de la connexion de ces derniers aux axes de déplacements (doux ou motorisés) et de traitement des espaces communs y sont abordés.

La commune a défini des OAP sectorielles pour de nombreux secteurs en densification, afin de favoriser leurs structurations. Elles imposent zone par zone des objectifs en matière d'accès et de desserte, de protection des éléments constitutifs du paysage ou de l'environnement, de mixité fonctionnelle et sociale.

23.3 : Faire évoluer la structuration des zones d'activités

Page 80 de la Charte du Parc : « *Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration des zones d'activités, inscrites au PLU et au SCOT et étant aménagées ou en cours d'aménagement (cf. notice p. 125). [...] Ils sont au nombre de 4 :*

- *intensité forte : atteindre une densité minimale de 3000 m² de surface de plancher/hectare,*
- *intensité moyenne : atteindre une densité minimale de 2200 m² de surface de plancher/hectare,*
- *intensité faible : atteindre une densité minimale de 1200 m² de surface de plancher/hectare,*
- *intensité variable : tendre vers une densité optimum, appréciée au cas par cas et adaptée à la nature de l'activité (maritime, industrielle, logistique...) dans le cadre d'une concertation engagée entre les collectivités membres du Syndicat mixte du Parc.*

Les communes et les intercommunalités s'engagent à travers leur document d'urbanisme et de planification à une organisation des zones d'activités selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain. Il s'agit pour chaque zone d'activités de s'engager à l'utilisation du foncier disponible. Chaque commune n'envisage d'extension ou de création que dans la mesure où ses propres zones d'activités sont optimisées. Les collectivités membres du Syndicat mixte, au titre de leurs compétences, mettent en œuvre des pratiques d'aménagement contribuant à atteindre ces objectifs d'intensité.»

Deux pôles économiques sont présents sur la commune de Baden : Port Blanc et la zone d'activités de Toulbroche. Celle-ci s'étend actuellement avec le parc d'activités Nautiparc. Ces deux secteurs ont des vocations et des identités différentes.

Le projet de PLU prévoit un secteur d'OAP en extension à vocation économique. Il représente environ 4,4ha et accueillera l'extension de la zone économique de Nautiparc ainsi qu'un centre de secours.

Remarque : Le diagnostic du potentiel foncier dans la zone d'activité de Toulbroche et de Nautiparc ne figure pas dans le rapport de présentation. Celui-ci sera à compléter.

Le Plan de Parc identifie un objectif d'intensité de développement et de structuration d'intensité fort pour ce secteur. Le règlement écrit du secteur Ui doit permettre une optimisation foncière des parcelles.

Remarque : L'objectif de structuration des zones d'activités n'est pas mentionné dans le rapport de présentation. Il serait à ajouter au PLU. L'analyse des surfaces de plancher/hectare de la zone n'est pas réalisée et sera également à ajouter.

Article 24 : Encourager la maîtrise foncière

24.1 : Soutenir les politiques locales d'acquisition foncière

Page 80 de la Charte du Parc : « *Les communes et intercommunalités étudient et proposent une stratégie foncière pour leur territoire dans une perspective de développement durable. Elles s'appuient pour cela sur la hiérarchisation des priorités d'aménagement, sur la définition préalable des localisations les plus pertinentes pour accueillir toute opération et sur une connaissance du potentiel foncier de chaque commune, ainsi que sur l'analyse d'expériences extérieures. [...] La généralisation du recours aux opérations d'ensemble doit être favorisée.»*

Les terrains concernés par les OAP sectorielles devront faire l'objet d'un permis de construire ou un permis d'aménager portant sur le périmètre de l'OAP complète ou sur le périmètre d'une phase désignée au sein de l'OAP.

Article 25 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine, sociale et générationnelle

25.1 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine

Page 82 de la Charte du Parc : « *Les communes et intercommunalités adhérant au Parc intègrent ces problématiques dans l'élaboration de leurs documents de planification. Il s'agit dans cette mesure de :*

- *mettre l'accent sur le développement et le renforcement des pôles de proximité, des "cœurs de vie", à l'échelle des quartiers et des bourgs, avec un développement proportionnel à l'attractivité des pôles concernés (ville centre, pôles d'appui, pôles de proximité, petites communes).*
- *renforcer des pôles commerciaux répartis de manière harmonieuse sur l'ensemble du territoire afin de favoriser les pôles d'appui et de limiter ainsi les besoins de déplacements vers les agglomérations centres. Certaines zones commerciales anciennes pourraient aujourd'hui faire l'objet d'une réflexion sur leur évolution possible.»*

Plusieurs linéaires de rues du centre bourg sont identifiés par un linéaire commercial, afin d'interdire les changements de destination des rez-de-chaussée. Ils sont localisés dans le centre-bourg historique de Baden, sur plusieurs façades de bâtiments situés autour de la place du Marhallé et dans la rue Joseph le Brix, à proximité de l'église (rapport de présentation page 298). Ces dispositions visent à maintenir l'activité commerçante du bourg.

25.2 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale et générationnelle

Page 82 de la Charte du Parc : *«Les communes adhérentes intègrent le principe de mixité sociale dans leurs documents d'urbanisme pour permettre une diversification des offres immobilières. Il s'agit par cet objectif de proposer également des logements sociaux en cohérence avec les typologies des communes :*

- [...]• en prenant en compte les objectifs des PLH quand ils existent*
- [...]• en utilisant les emplacements réservés dans les zones urbaines.»*

La commune impose des obligations de production de logements aidés dans son règlement écrit dans certains secteurs couverts par des OAP. Au total, le PLU prévoit la programmation de 94 logements abordables au sein des secteurs soumis à OAP.

Article 26 : Favoriser la qualité urbaine

26.2 : Favoriser le respect du patrimoine bâti

Page 84 de la Charte du Parc : *«Dans ce cadre, il (le Parc) assiste les communes pour formaliser des règles de préservation et de mise en valeur, qui pourront être intégrées aux règlements de PLU. Le règlement peut ainsi formuler des préconisations permettant d'articuler bâti neuf et ancien, en travaillant sur des hauteurs, des formes d'implantation, des rythmes de façades...»*

De manière générale, le règlement écrit précise qu'une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire «Golfe du Morbihan»

Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres

Article 27 : Accompagner les activités primaires pour un respect des équilibres naturels et un aménagement cohérent du territoire

27.1 : Contribuer à maintenir les usages maritimes dans le respect d'autrui et de l'environnement marin.

27.1.2 : Accompagner la profession conchylicole

Page 89 de la Charte du Parc : *«Le Syndicat mixte du Parc, en liaison avec les services compétents et par convention cadre avec l'Etat, contribue à préserver l'activité conchylicole principalement lors de l'accompagnement de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme et lors d'aménagements modifiant le cadastre conchylicole.»*

Le classement sanitaire des zones aquacoles figure dans le rapport de présentation, page 125. La commune de Baden, au carrefour de deux bassins de production conchylicole : la rivière d'Auray et le Golfe du Morbihan, compte 30 entreprises conchylicoles sur son territoire et 173,4 hectares de concessions. (rapport de présentation page 39). L'activité a fait l'objet d'un diagnostic réalisé par le Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud en avril 2016. Ce diagnostic est annexé au rapport de présentation.

Les activités aquacoles bénéficient de zonages dédiés, à terre et en mer.

27.2 : Maintenir et favoriser une agriculture durable, partenaire du territoire "Golfe du Morbihan"

27.2.1 : Contribuer au maintien des espaces à vocation agricole sur tout le territoire

Page 91 de la Charte du Parc : *«Les communes du Parc s'engagent lors des révisions des documents d'urbanisme à faciliter le maintien des structures et de l'activité agricole, en veillant aussi à préserver la diversité de milieux et d'activités, en respectant les orientations de la "Charte Agriculture et Urbanisme".»*

D'après le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en mars 2016, 26 exploitations agricoles exploitent des terres sur la commune. Les surfaces agricoles utilisées représentent 949 ha soit 40% de la surface communale. Sur l'ensemble des 26 exploitations, 18 ont un siège social sur la commune dont 16 à titre principal (rapport de présentation page 40). L'intégralité du diagnostic agricole est annexée au rapport de présentation.

La commune reconnaît les espaces à vocation agricole au moyen des zonages Aa ou Ab.

La commune a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Chaque bâtiment identifié est présenté par dans une annexe au rapport de présentation. Concrètement, il s'agit d'autoriser la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements, ou de conforter des logements existants en permettant leur agrandissement

par changement de destination de la partie accolée.

Article 28 : Promouvoir une démarche de tourisme durable exemplaire

28.2 : Tendre vers une offre de tourisme de qualité

28.2.2 : Promouvoir une offre touristique labellisée

Page 96 de la Charte du Parc : *« Afin d'assurer le maintien d'un tissu hôtelier au coeur des bourgs et des villes, les communes s'engagent à inscrire un zonage approprié dans les documents d'urbanisme. »*

En matière d'hébergement de loisirs, la commune dispose de plusieurs structures en activité (rapport de présentation page 40). En 2014, 2398 lits sont proposés sur la commune. Les 2 hôtels (Le Toul'Broch et Le Gavrinis) offraient 100 lits et les 3 résidences de tourisme (le Château de Kergonano, Les Hauts de Toulvern et Les îles du Morbihan à Port Blanc) offraient plus de 500 lits. Les deux campings (Campéole Penn Mar et Mané Guernehué) offrent la grande majorité des lits touristiques : 2013 lits soit 83,9 % du parc total.

Les deux campings sont zonés en UL ainsi que les aires de stationnement des camping-cars. Le château de Kergonano fait l'objet d'un zonage AI afin de laisser des possibilités d'extension encadrées pour cet établissement. Les secteurs Nlg et Ndsg correspondent à la zone de loisirs dédiée au golf, le deuxième zonage identifiant les secteurs localisés en espaces naturels remarquables.

Remarque : les espèces protégées recensées sur la commune de Baden sont listées dans le rapport de présentation pages 176 à 186. Il est précisé que ces données proviennent de différentes sources, dont le SIAGM. Le SIAGM est une structure qui a été dissoute fin 2014, suite à la création du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan. Ainsi l'ensemble des données transmises à partir de 2015, sont des données transmises par le Parc naturel régional et non le SIAGM.

Conclusion

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-6 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU de la commune de Baden, arrêté par délibération du conseil municipal du 29 avril 2019, a été transmis, pour avis, au Parc naturel régional du Golfe du Morbihan.

À travers la lecture des différents documents, il apparaît que la commune de Baden doit intégrer dans son PLU, divers enjeux au regard de sa situation géographique littorale et de son évolution démographique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) retranscrit bien l'ensemble de ces enjeux et les décline au travers trois axes :

- Soutenir un développement maîtrisé de la population en favorisant la qualité de vie,
- Mettre en place les conditions de la valorisation économique des potentialités locales,
- Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire.

L'analyse du projet de PLU de la commune de Baden montre que la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan, a été prise en compte et que la traduction de ces orientations y figure.

Plusieurs remarques sur le projet de PLU sont néanmoins formulées dans ce présent avis, qui portent principalement sur le contenu du rapport de présentation. Il sera donc à compléter. Ces observations portent sur :

- l'actualisation du rapport de présentation suite au classement de Baden en Parc naturel régional,
- des compléments à apporter concernant la protection du bocage,
- la prise en compte du «paysage emblématique» et du plan de paysage «Campagne de transition»,
- des compléments dans le diagnostic du potentiel foncier pour les zones d'activités,
- des compléments sur le plan de prescription pour les secteurs archéologiques,
- la mention des objectifs de structuration des zones d'activités dans le rapport de présentation.

Compte tenu de l'ensemble des points évoqués dans ce présent avis, **nous émettons un avis favorable au projet de PLU de la commune de Baden, assorti de différentes remarques.**

