



**ASSOCIATION  
BADEN DEVELOPPEMENT**

— Demain se construit aujourd'hui —

## **Réunion Publique du 17 Novembre 2023 sur le projet de PLU de Baden**

[baden-developpement.org](https://baden-developpement.org)

# Qui sommes-nous ? Quels objectifs pour ce soir ?

Roger Courtinat

# Qui sommes-nous ?

---

- ABD est une jeune association créée en 2021, qui s'affirme comme :
  - un vecteur de lien social pour un « **bien vivre à Baden** »
  - un acteur d'influence de la vie locale en matière de développement économique, durable, culturel et social
  - indépendant et apolitique
- ABD assure une **veille active et prospective** des projets sensibles pour le développement de Baden
  - nous cherchons un développement raisonné de la commune à moyen et long termes
  - nos actions sur le PLU de Baden sont un bon exemple de ces travaux
- ABD se positionne comme une force de proposition grâce à une **équipe expérimentée**
  - capable de travailler sur des dossiers complexes
  - en lien avec d'autres associations
  - en lien avec les élus locaux, régionaux et les ministères

# Notre Conseil d'Administration

---

- 10 personnes engagées pour le « **bien vivre à Baden** »
- L'équipe ABD:
  - Président: Roger Courtinat
  - Vice-Présidents: Michèle Le Bars, Denis Senpere
  - Secrétaire Générale: Marie-Paule Rocher
  - Trésorier: Armand Joly
  - Administrateurs: Béatrice Aliamus, Christophe Bédard,  
Jean-Charles Dumont, Patrick Rocher,  
Emmanuel Vilmin
- S'appuie sur 60 adhérents, pour l'instant.

# Quels objectifs pour ce soir ?

---

- Nous sommes à une **période sensible** pour le projet de PLU de Baden
  - Enquête publique terminée
  - De très nombreuses contributions déposées, toutes publiques
  - Un rapport d'enquête publique
  - Un travail à venir en commission municipale pour examiner ce rapport
  - Des décisions à prendre pour finaliser le projet de PLU
- Notre analyse est que le projet de PLU de Baden **doit être amendé** sur de nombreux points, avec un axe majeur: **un PLU doit être un outil au service d'un projet, d'une vision moyen/long terme.**
  - Sans chercher à être exhaustifs, nous avons demandé plus de 50 modifications  
Voir notre document sur notre site web [baden-developpement.org](http://baden-developpement.org)
- Nous vous proposons ce soir de discuter plusieurs sujets importants et d'agir pour **faire pression** sur la commission municipale

# Faire du PLU un projet de territoire durable

Denis Senpere

# Territoire durable ?

---

- Un PLU a un impact absolument majeur pour **au moins 10 ans** dans la vie d'une commune
  - Logements, Commerces, Industries, Services, Tourisme
  - Infrastructures, Equipements sportifs, sociaux, culturels...
  - Zones agricoles, zones nature, zones détente
- Un projet de PLU sous-tend un projet de **vivre ensemble** pour ses habitants permanents ou occasionnels sur le **moyen / long terme**
- Mais quel est ce **projet de vivre ensemble** derrière le projet de PLU de Baden ?  
Où est le projet de **territoire durable** pour la commune ?  
Où est la démarche de **co-conception** avec les habitants et les associations ?

# Notre analyse du projet de PLU (1/2)

- Baden compte 4418 habitants au 1/1/2023 (INSEE)
  - *-0,1% /an en moyenne ces 6 dernières années*
- Le **potentiel évalué** à l'été 2021 est de **350 logements** constructibles sur 10 ans (PADD)
- Le **besoin affiché** est d'absorber une croissance de 1% /an soit **+460** habitants sur 10 ans
  - *+10,4% de croissance totale (PADD)*
- Le projet de PLU affiche :
  - La création de 417 logements sur les seuls OAPs (*zones à construire > 2000 m<sup>2</sup>*)
  - Avec la tolérance de 10% accordée systématiquement aux promoteurs, cela implique la création de **458 logements** sur les seuls OAPs
  - Avec les créations de logements privés hors OAPs (*petites dents creuses, subdivisions, rénovations, extensions*), la trajectoire réelle est de **600 logements sur 10 ans**

**Soit la capacité d'absorber une augmentation  
de population de plus de 30% sur 10 ans**

# Notre analyse du projet de PLU (2/2)

---

- Le tout sans grande modification des infrastructures de la commune
  - à part **une nouvelle salle des sports à 8 Millions d’Euros** construite en bordure de zone humide, loin des écoles
- Sans remodeler le Centre Bourg pour le rendre attractif
- Sans véritable intérêt pour les rénovations, les mobilités douces et la protection de la biodiversité
- Sans aucun plan de gestion des flux touristiques

**Le projet pour Baden: une cité dortoir !!**

**INACCEPTABLE !**

# Notre démarche et nos propositions

- Nous avons inscrit notre démarche et nos propositions selon notre stratégie de **territoire durable** résumée dans notre slogan « **bien vivre à Baden** »
- Nous avons analysé la totalité des documents du projet de PLU
- Nous avons analysé une cinquantaine de PLUs d'autres communes de différentes tailles
- Nous avons dialogué avec les commissaires enquêteurs

## Notre proposition globale:

- ✓ Réduire la construction de logements neufs sur les OAPs à **305** sur 10 ans au lieu de **458**
- ✓ Ajouter la construction privée pour 100 logements (*petites dents creuses, subdivisions, extensions*)
- ✓ Ajouter et encourager la **rénovation** pour 50 logements

- ✓ Remodeler le **Centre Bourg**
- ✓ Rénover le **Tumulus**
- ✓ Créer un **éco-quartier** sur la zone de 10 hectares en entrée de ville
- ✓ Développer un véritable réseau de **mobilités douces**
- ✓ **Réduire l'artificialisation** des sols d'au moins 3 ha (*par rapport au projet de PLU*)

# Pour ce soir...

---

- Nous vous proposons de nous focaliser sur **5 dossiers** significatifs:
  - Le Centre Bourg
  - Le Tumulus
  - Toulbroch et le football
  - L'entrée de ville Est
  - Les mobilités douces
- Nous prendrons une ou deux questions après chaque dossier
- Puis nous aurons une session de questions / réponses à la fin

# Le Centre Bourg de Baden

Roger Courtinat

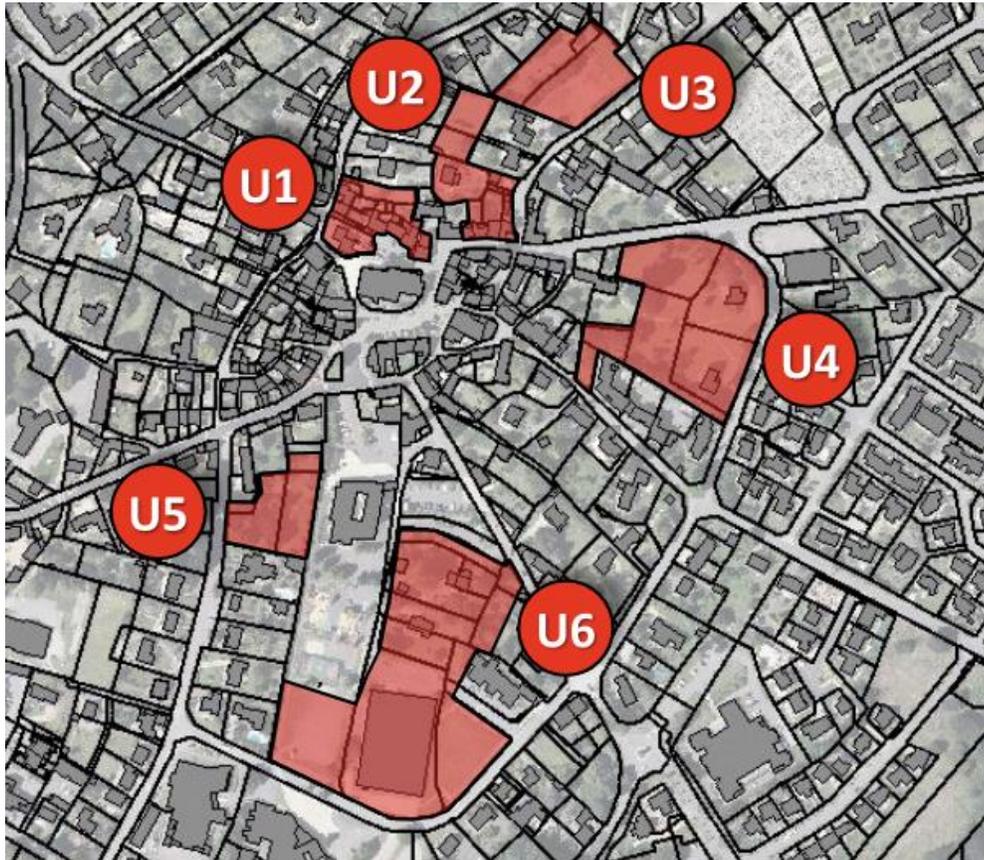
# Notre diagnostic

---

- Le Centre Bourg de Baden **manque cruellement de vie**
- Les activités commerciales ont du mal à se développer
- Le marché du vendredi est peu fréquenté
- La petite halle est totalement insuffisante
- Le trafic routier est mal régulé
- Le Musée occupe une position centrale mais « plombe » la vie sociale car il est fermé la plupart du temps
- **Comparez avec** Arradon, Le Bono - voire Larmor-Baden les jours de marché

**Il faut donc complètement réinventer le Centre Bourg pour le dynamiser**

# Que dit le projet de PLU pour le Centre Bourg ?



- 6 OAPs U1 à U6
- Destinées à créer 121 logements neufs
- Possibilités de quelques commerces en Rez de Chaussée Rue du Pont
- Au passage, on démolit le Tumulus
- **Et c'est tout !**
- Hors process PLU, la Mairie a récemment lancé un Comité Consultatif pour le Centre Bourg.... entre élus uniquement et avec un Musée qui reste au même endroit !

# Que proposons-nous ?

---

- **Geler** ces 6 OAPs Centre Bourg
- Lancer une étude de **co-conception** du Centre Bourg avec les Badennois, les Associations, la Mairie et GMVA (*architecte et urbaniste*)
- Ne pas imposer que le Musée reste à sa place actuelle
- Ne pas démolir le Tumulus mais **le rénover**

**Se donner 2 ans pour aboutir à un projet innovant qui dynamise le Centre Bourg**  
**Et ensuite amender le PLU avec les OAPs issues de la co-conception**

# Le Tumulus

Roger Courtinat

# Que dit le projet de PLU pour le Tumulus ?

---

- **On le démolit** et on le remplace par une nouvelle Salle de Sports dans l'OAP 21, en face des courts de Tennis, loin des écoles
- A la place du Tumulus, on construit 55-60 logements neufs
- Coût d'une nouvelle Salle de Sports: **8 M d'Euros au minimum**  
Coût de la rénovation du Tumulus: **non chiffré par la Mairie**
  
- **Les écoliers ?** Ils iront à pied (ou en bus) vers la nouvelle salle des sports
- **Quid de la vision globale d'aménagement de la centralité de Baden?**  
**Animation, commerces, services, équipements: Rien dans le PLU**

# Que proposons-nous ?

---

- Le Tumulus a une trentaine d'année mais **sa structure est très robuste** et peut remplir son rôle encore 30 ans au moins. Ses dimensions sont bien adaptées aux activités
- Ses équipements (vestiaires, ventilation, électricité) sont certes vétustes
- Son toit et son extérieur doivent être modernisés. Il peut soutenir une extension si besoin
- Les parkings peuvent être améliorés
- Son **emplacement actuel est excellent** pour les Badennois et les Ecoles

**Une telle rénovation est courante pour les Salles de Sport.  
De nombreux exemples le prouvent, y compris dans le Morbihan !  
Et pour un budget bien plus raisonnable!**

# QUIBERON

Un gymnase, des cours de tennis couverts, une salle de dojo... Le complexe sportif s'est construit progressivement depuis 1976 et les espaces aujourd'hui ne répondent ni aux normes, ni aux attentes des usagers. Pas moins de 13 associations et de nombreux scolaires le fréquentent régulièrement !

Pas question pour autant de le raser, mais de **rénover le bâti existant** en construisant autour une enveloppe plus élégante. La rénovation devra relever le défi du **développement durable** et augmenter les **économies d'énergie** pour réduire le coût de fonctionnement et moins consommer. L'environnement immédiat prendra en compte les flux, importants dans ce quartier en équilibrant **stationnement et mobilités douces** avec le passage de la voie verte.

Les objectifs du projet :

- remettre en conformité le site
- adapter les structures aux différents publics, en facilitant l'accessibilité des locaux
- répondre aux attentes : développement de nouvelles pratiques sportives, accueil de compétitions de niveau départemental

Source: ville-quiberon.fr

© Association Baden Développement – 17/11/2023

## EN SAVOIR PLUS

Calendrier des travaux :

- lancement des travaux en septembre 2023
- livraison en juin 2025

Le coût du projet : 7 200 000 euros

**Pour un projet 2-3 fois plus gros que le Tumulus !!!**



# Que proposons-nous ?

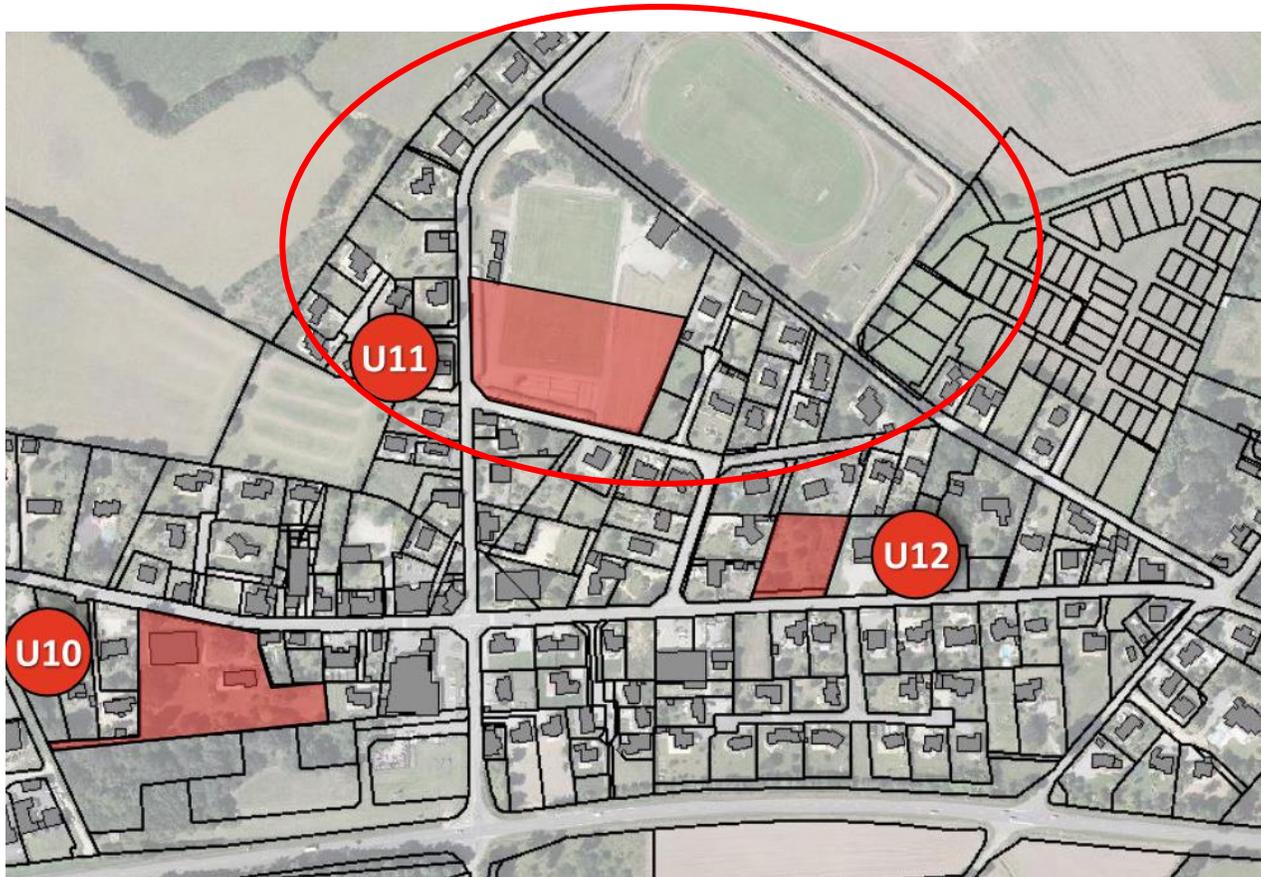
---

**Le Tumulus doit être rénové et non pas détruit**

# Le football à Toulbroch

Christophe Bédard

# Que dit le projet de PLU ?



- On coupe en deux l'un des 2 terrains de football
- On construit un lotissement neuf sur 0,67 hectares avec une densité de 30 à 35 logements par hectare
- Soit 20 à 23 logements – possiblement 25 avec la tolérance de 10%
- **Aucune concertation avec le club de football. Rien !!**

# Que demandons-nous ?

---

- Les élus de Baden savent que le **besoin permanent** du club de football est de 2 grands terrains pour les équipes U13, U14, U15, U16, U17, seniors et vétérans.
- Ce besoin ne peut que se renforcer dans les années à venir (*augmentation de population, foot féminin*).
- La configuration actuelle permet également de gérer le football à 7.
- Il n'est pas possible pour le club de gérer 2 sites différents pour des raisons de logistique et d'encadrement.

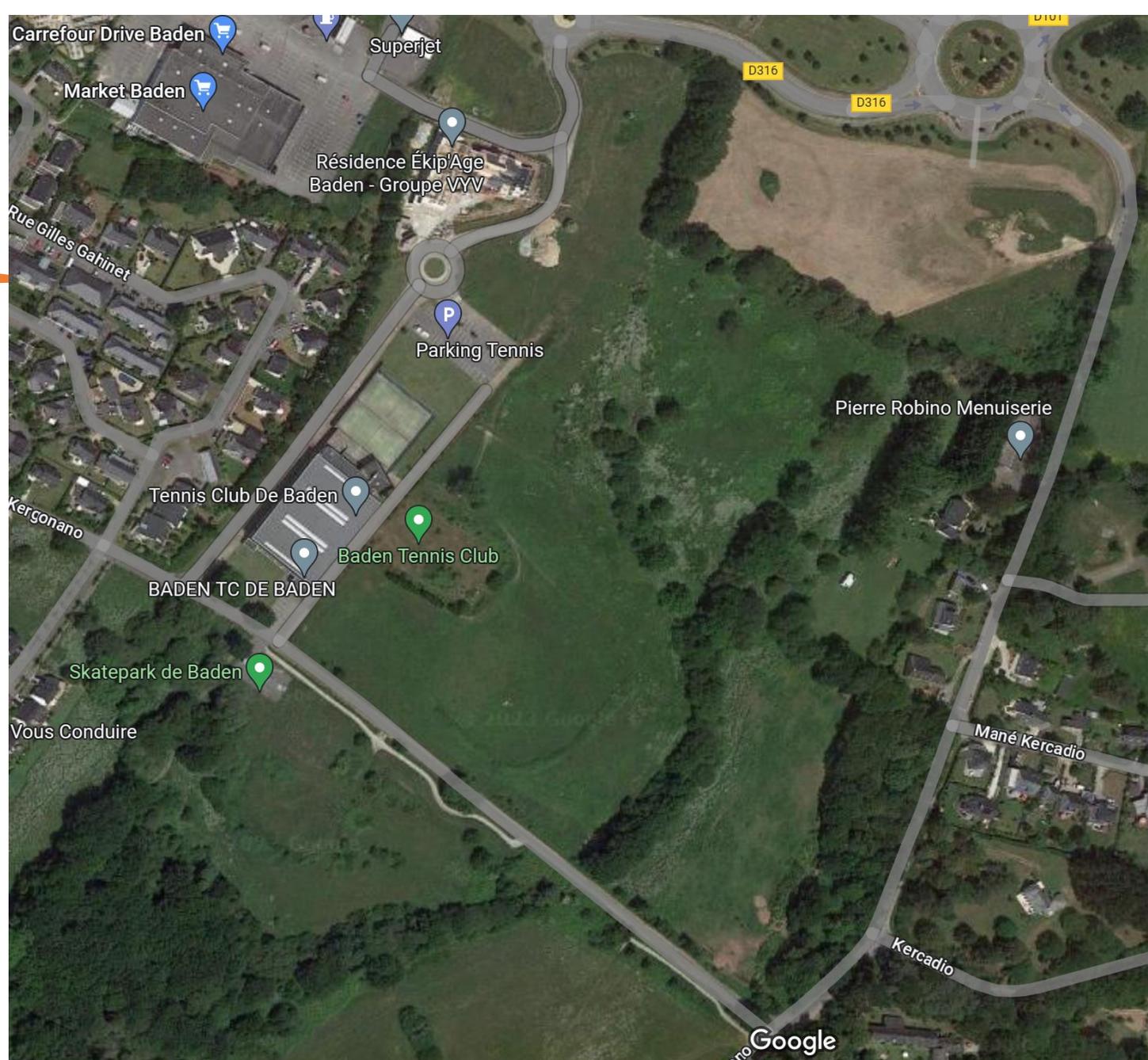
**Nous demandons l'abandon de l'OAP 11 et l'officialisation que le pôle football de l'ASC Baden est à Toulbroch**

# La zone Entrée de Ville Est

## OAP 21

Denis Senpere

# Vue aérienne de la zone



# L'OAP 21 du projet de PLU



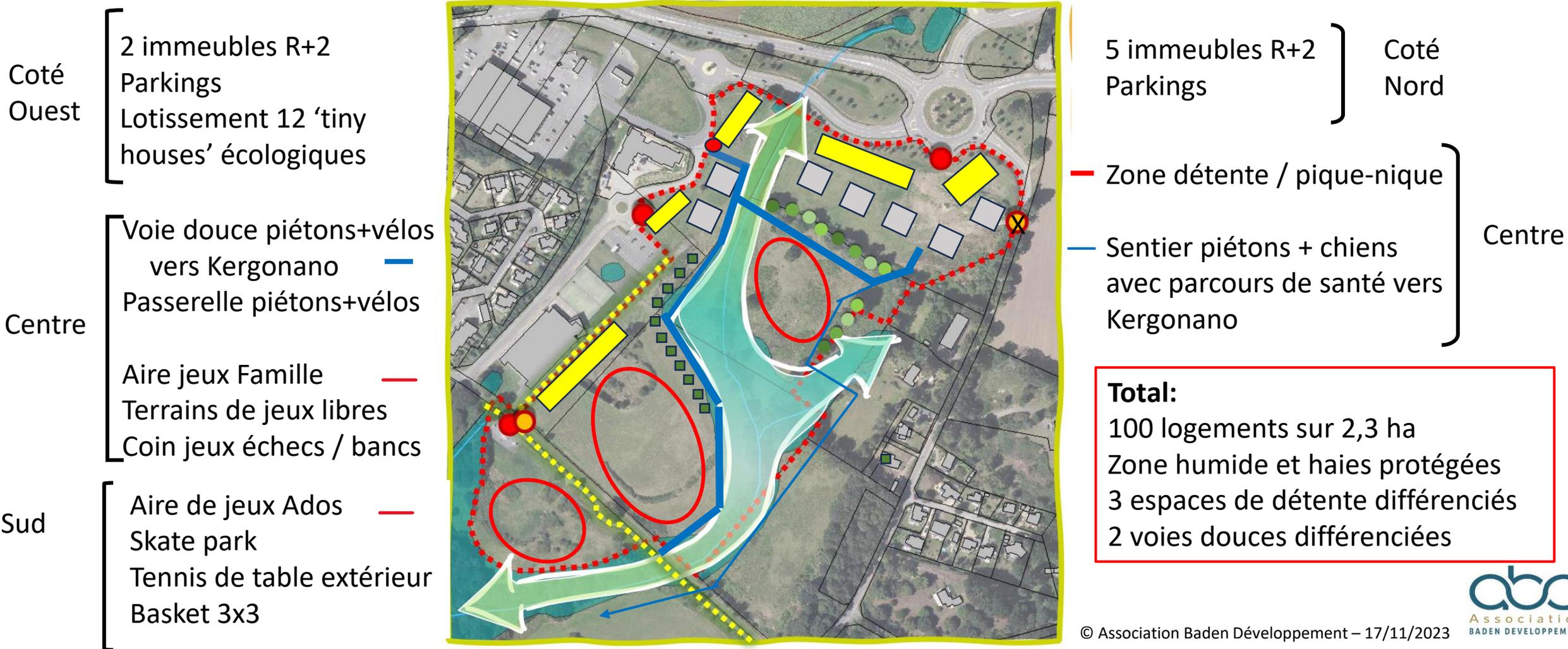
- Zone de 10,29 hectares
- Terrains appartenant à la Mairie
- Une zone humide évaluée entre 4 et 5 hectares selon les documents du PLU, à « fort enjeu de biodiversité »
- Des haies bocagères denses
- 3 hectares réservés à des équipements (dont salle de sport)
- 2,3 à 3,3 hectares pour des logements

# Notre compréhension du projet OAP21



# Notre proposition : un Eco-quartier

## *Exemple d'aménagement possible*



# Les mobilités douces

Michèle Le Bars

# Que dit le projet de PLU ?

---

- Réduit à la présentation de 3 nouveaux tronçons significatifs (500m à 1500m):
  - Toulbroch > Keryonvach > Quatre Chemins
  - Kerfraval > Céline > La Croix
  - Belano > Le Guern
- Et la mention de 4 petits tronçons (50 à 200m):
  - Kernormand, Le Triskel, Kervernir, Seniz
- **Aucune cartographie présentant un futur réseau de mobilités douces !**
- Apport conséquent de GMVA/Département sur la liaison Le Bono > Pomper > Arradon
  - Sans cet apport, la commune de Baden serait très loin du compte

# Que demandons-nous ?

---

- La prise en compte par la Mairie que le sujet « Mobilités Douces » est **majeur** pour le développement raisonné de la commune de Baden
  - Nos petites routes sont dangereuses pour la sécurité des usagers Piétons / Vélos
  - L'alternative à la voiture nécessite des voies protégées
  - Les touristes souvent en famille renforcent encore cette priorité
- Un plan sur la durée du PLU (10 ans) est nécessaire pour les usagers mais aussi les propriétaires des terrains concernés par l'emprise des pistes Piétons / Vélos

**Nous demandons la co-conception d'une cartographie complète d'un futur réseau de Mobilités Douces avec les Badennois et les Associations**

Merci de votre attention



**ASSOCIATION  
BADEN DEVELOPPEMENT**

— Demain se construit aujourd'hui —

## **Discussion Ouverte**

Animée par Roger Courtinat et Denis Senpere

[baden-developpement.org](http://baden-developpement.org)

# Pour nous suivre et nous soutenir

- Laissez vos coordonnées à la table d'accueil
- Prenez un formulaire d'adhésion (15 € / an)
- Utilisez le formulaire de contact sur [baden-developpement.org](https://baden-developpement.org)



ACCUEIL • QUI SOMMES NOUS ? • NOS VALEURS • LES COMMISSIONS • CONTACT

## ACCUEIL

**Réunion publique à Baden**  
Une réunion publique exceptionnelle aura lieu le 17 novembre 2023 à 18h30, Salle GAHINET à Baden. Nous vous convions à venir discuter librement nos analyses et nos propositions.

**Le PLU de Baden**  
Le Conseil d'Administration de ABD a analysé le projet de PLU de Baden soumis à enquête publique et livre dans ce rapport ses remarques, critiques et propositions. Nous n'avons pas la prétention d'adresser la totalité du projet de PLU ; nous avons choisi d'apporter une vue globale et une focalisation sur certaines OAPs et sur les Mobilités Douces.