



Révision du Plan Local d'Urbanisme – Reprise



Réunion publique de restitution des ateliers participatifs





Préambule



Des ateliers, pour qui / quoi / comment?

La municipalité a décidé de retenir une modalité de concertation participative dans le cadre de la révision de son PLU, à savoir l'animation de 2 ateliers thématiques débouchant sur l'organisation de la présente réunion publique.

Ces 2 ateliers traitaient des thèmes suivants :

- La densité, sous quelles conditions?
- La mixité fonctionnelle : quelle localisation pour chaque fonction?

L'objectif au travers de ces 2 ateliers était d'associer les participants à la révision du PLU, en partageant les enjeux et contraintes qui s'imposent à la Commune, en vue d'élaborer collectivement des orientations / actions / objectifs pouvant ensuite être intégrés au futur PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il ne s'agissait pas de faire rédiger aux participants le PADD, mais bien de faire émerger les solutions / orientations / actions qui contribueraient à répondre aux enjeux identifiés en s'intégrant dans le cadre réglementaire contraint de la révision du PLU.

La liste des participants a été arrêtée avec un arbitrage effectué par tirage au sort pour retenir 30 habitants parmi les 41 inscrits. Au final, sur les 30 participants, 26 étaient présents aux ateliers.



I. Rappel – PLU



I.1. 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.

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, avec une consultation de bureaux d'études lancée en février 2021 ayant abouti à la sélection d'un groupement en mai 2021.



I.2. 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

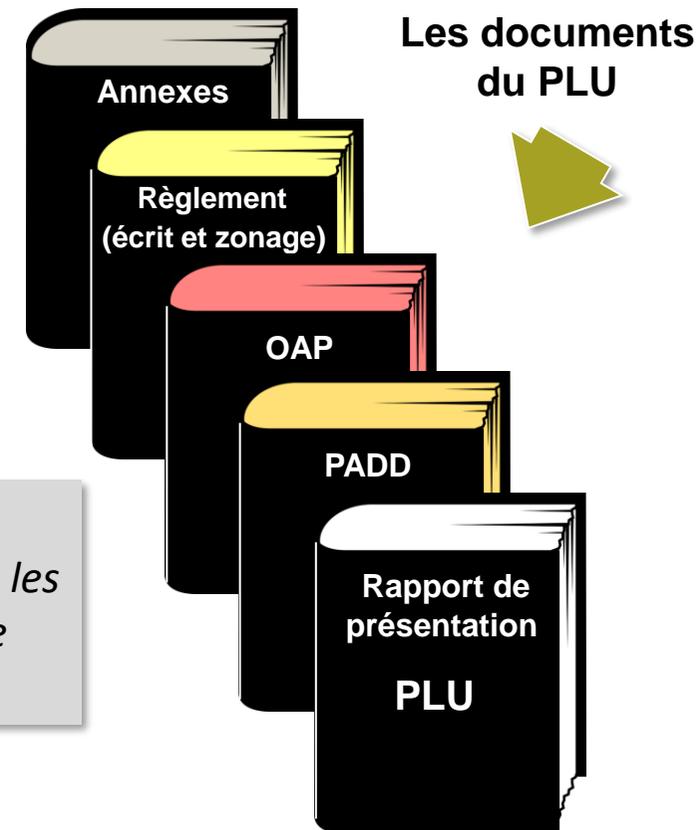
Opposables en terme de compatibilité

LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

Obligatoires

Cohérents avec le PADD

Opposables en terme de conformité



I.2. Rappel – De nombreux intervenants

Personnes Publiques Associées / invitées

Conseils Départemental
et régional

Intercommunalités –
communes limitrophes

Chambres consulaires
(CCI, Chambre
d'agriculture...)

CRC* pour les
communes littorales

INAO** pour les
communes couvertes
par une AOC

...

Les bureaux d'études :
missions de conseil,
d'animation et de mise
en œuvre



La commune définit
son projet de
territoire



Les services de l'Etat
(préfecture, DDTM) qui
ont un rôle de conseil et
qui contrôlent la légalité
du document



Personnes consultées/concertées

Usagers et habitants

Associations

Personnes ressources

Concessionnaires des
réseaux...

*CRC : comité régional conchylicole

**INAO : institut national des appellations d'origine



I.2. 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..... *3 mois, de mars à mai 2022*

REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE..... *5 mois, de juin à octobre 2022*

2 - PHASE ADMINISTRATIVE

ARRET PLU..... *3 mois (novembre 2022 à janvier 2023)*

CONSULTATION PPA..... *3 mois, de février à avril 2023*

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

APPROBATION *4 mois, de juillet à octobre 2023*

} Délais
incompressibles car
réglementaires





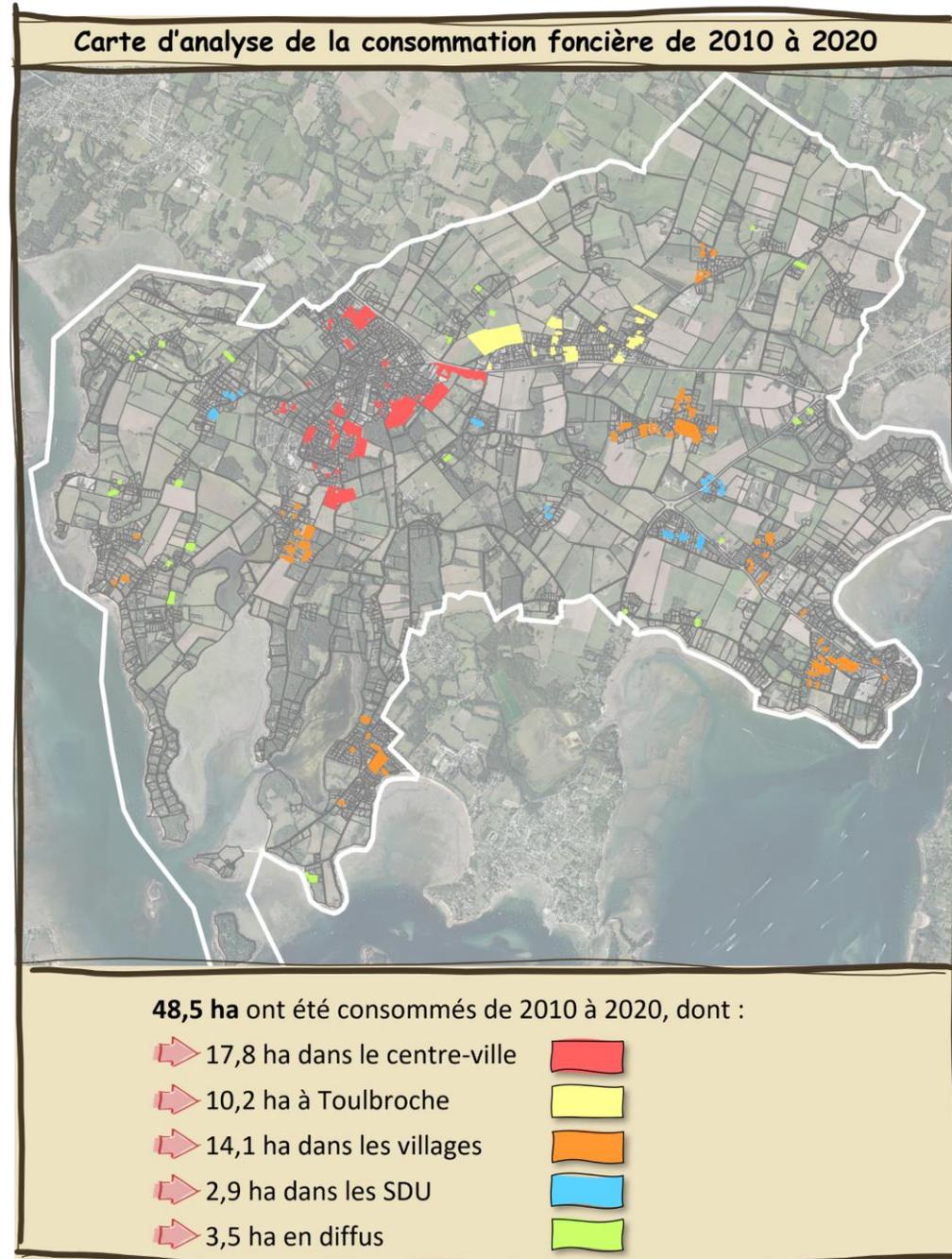
II. Diagnostic et enjeux

Quelques éléments clé





II.1. Consommation foncière

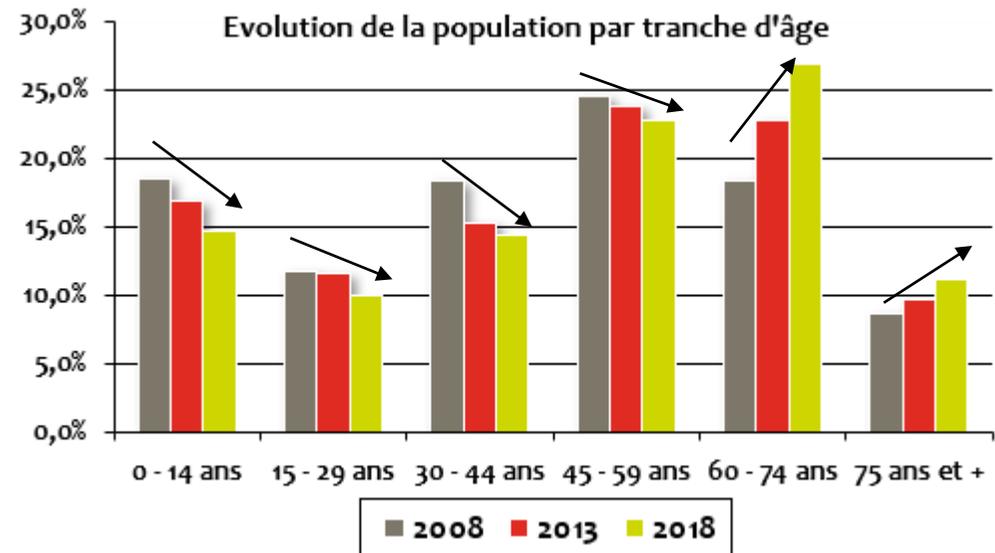
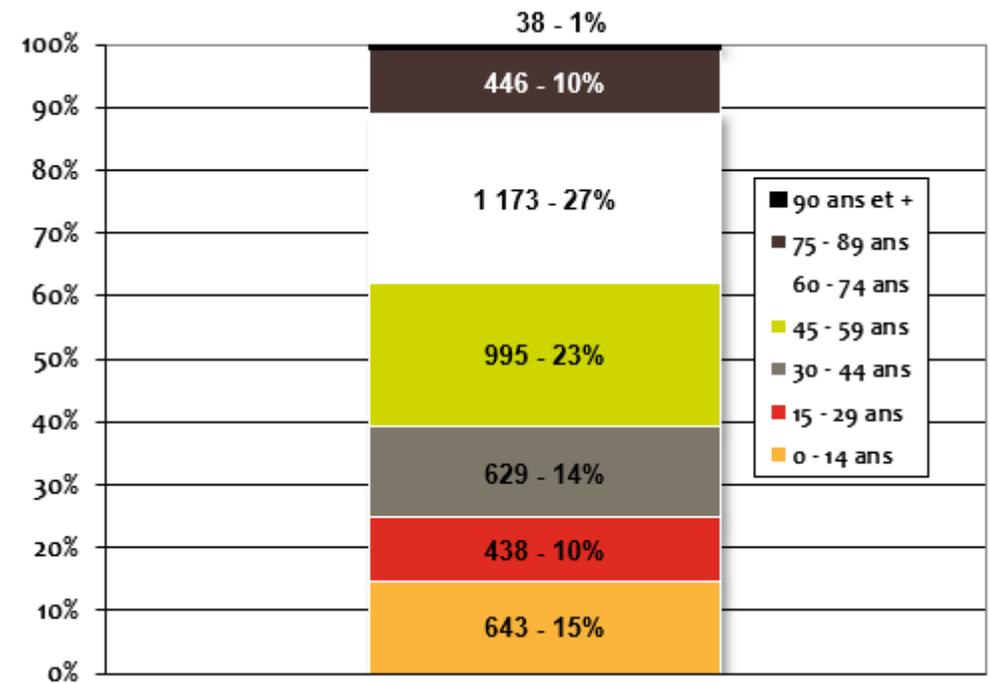




II.2. Evolutions socio-démographiques

Une population vieillissante

- ➔ Les moins de 45 ans ne représentent que 39% de la population.
- ➔ Les plus de 60 ans représentent 38% de la population
- ➔ Depuis 2008, seules les tranches d'âges les plus âgées progressent (60-74ans et 75 ans et plus)





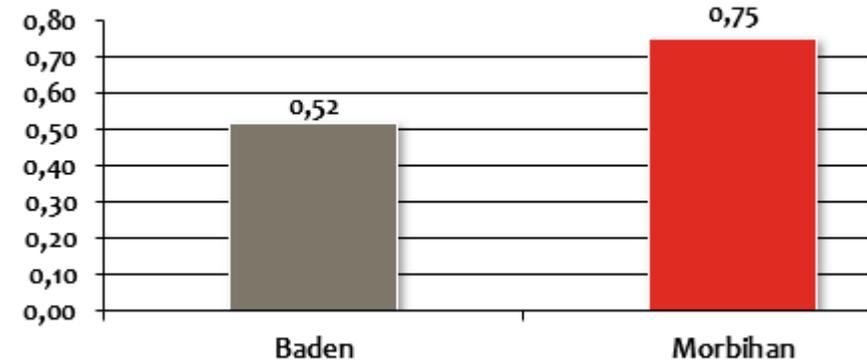
II.2. Evolutions socio-démographiques

➔ Un indice de jeunesse (- de 20ans//+ de 60ans) très dégradé à Baden.

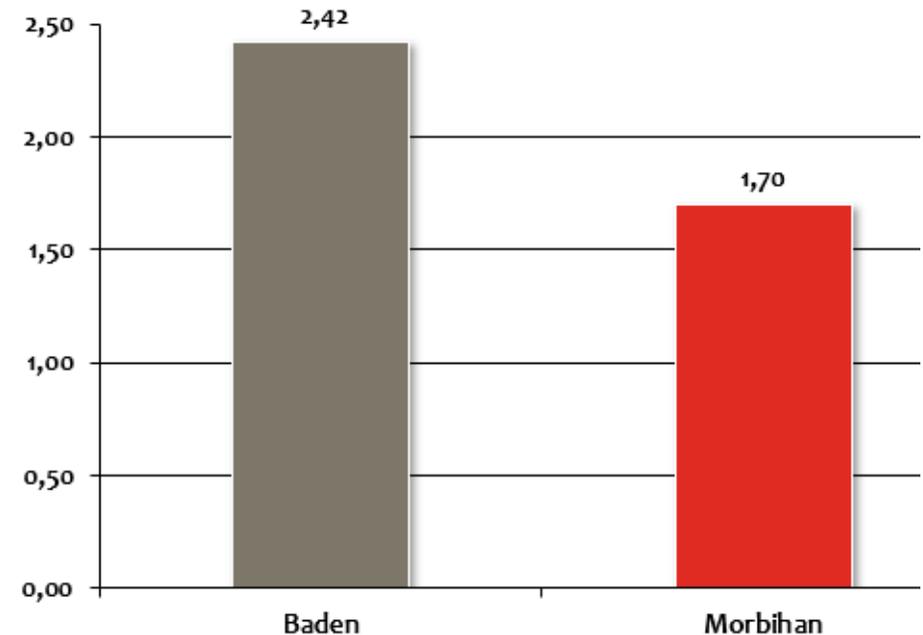
➔ L'indice d'évolution des générations (60-74ans // 75ans et +) , qui mesure le vieillissement attendu sur le territoire, est très élevé à Baden, bien plus qu'à l'échelle du Morbihan.

➔ Cet indice signifie que le vieillissement va s'accélérer sur la commune.

Indice de jeunesse en 2018



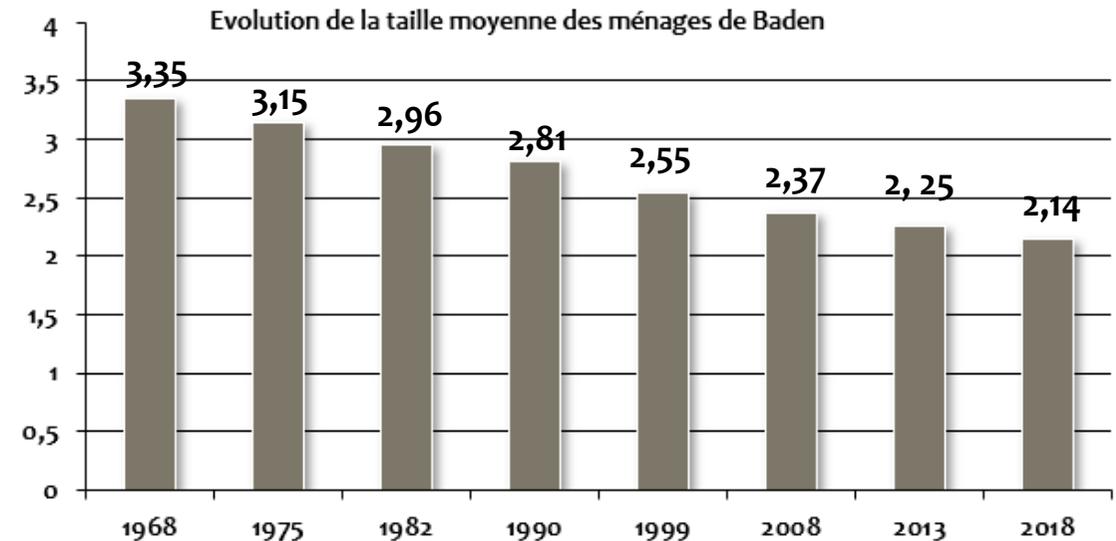
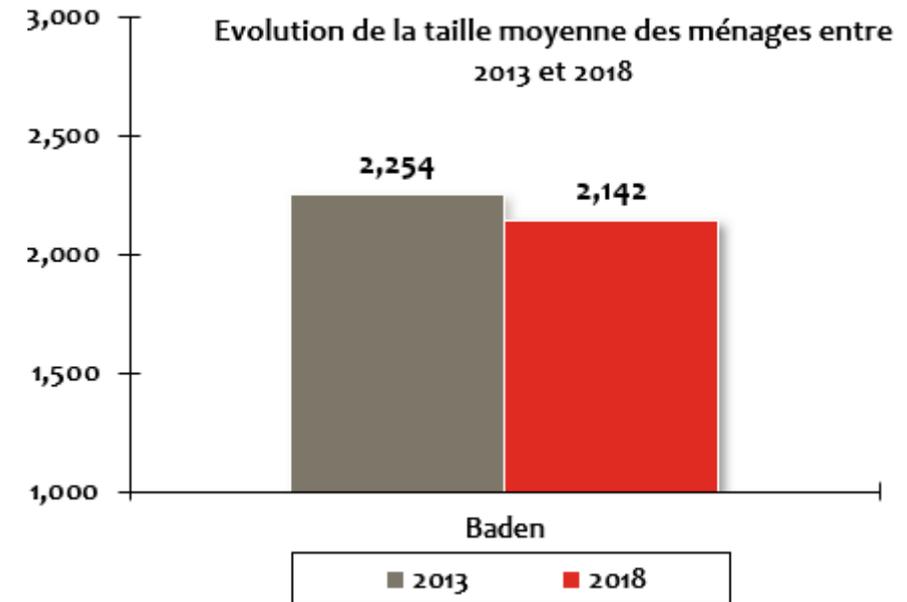
Indice d'évolution des générations en 2018



II.2. Evolutions socio-démographiques

- ➔ Diminution de la taille des ménages rapide (-1% par an) pour s'établir à 2,14 membres.
- ➔ Dans le Morbihan, la taille des ménages reste plus faible (2,1).

➔ Le desserrement des ménages constitue une tendance de fond depuis 1968, avec une taille moyenne qui atteint un niveau préoccupant, mais identique à la taille moyenne à l'échelle du département.

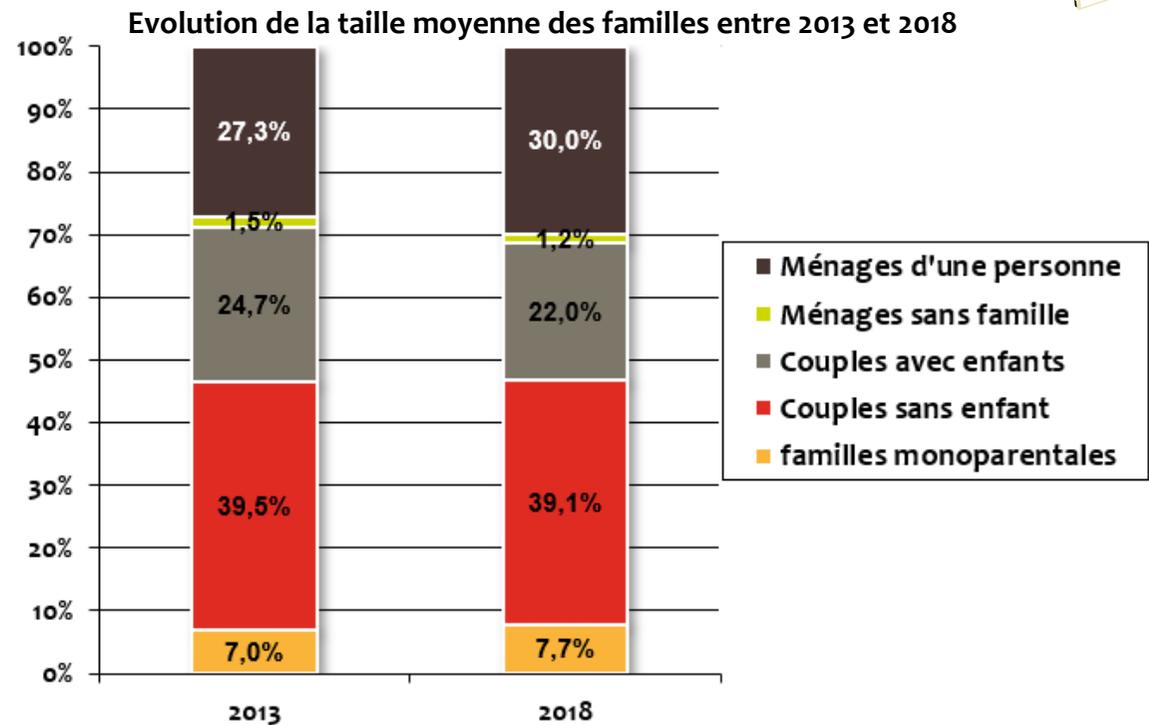


II.2. Evolutions socio-démographiques

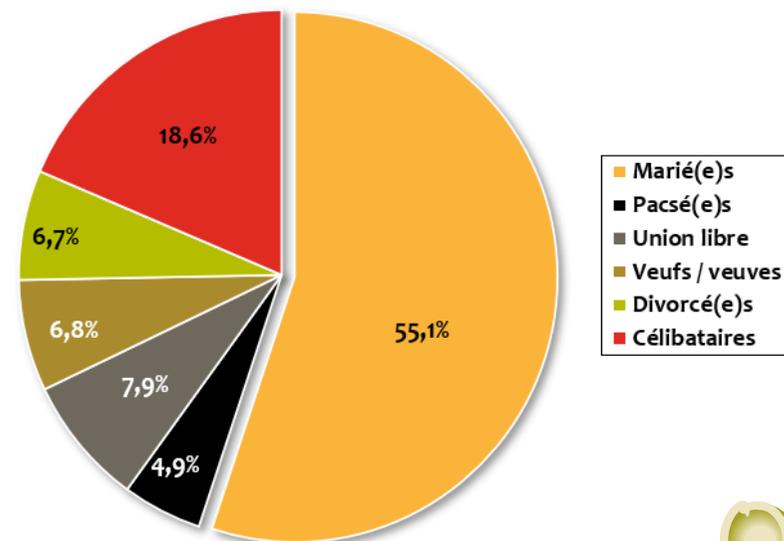
- ➔ C'est la part des ménages d'une personne qui a le plus progressé sur la période 2013-2018
- ➔ La part de familles monoparentales progresse également
- ➔ Les couples avec enfants ont ensemble 747 enfants, soit 1,57 enfants par couple en moyenne.

- ➔ Il y a donc un enjeu en matière de diversification des tailles de logements afin d'éviter les logements sous-occupés.

Nombre d'habitants	2013	2018
familles monoparentales	350	387
Couples sans enfant	1542	1587
Couples avec enfants	1844	1695
Ménages sans famille	65	51
Ménages d'une personne	523	606



Situation matrimoniale des personnes de 15ans ou + en 2018



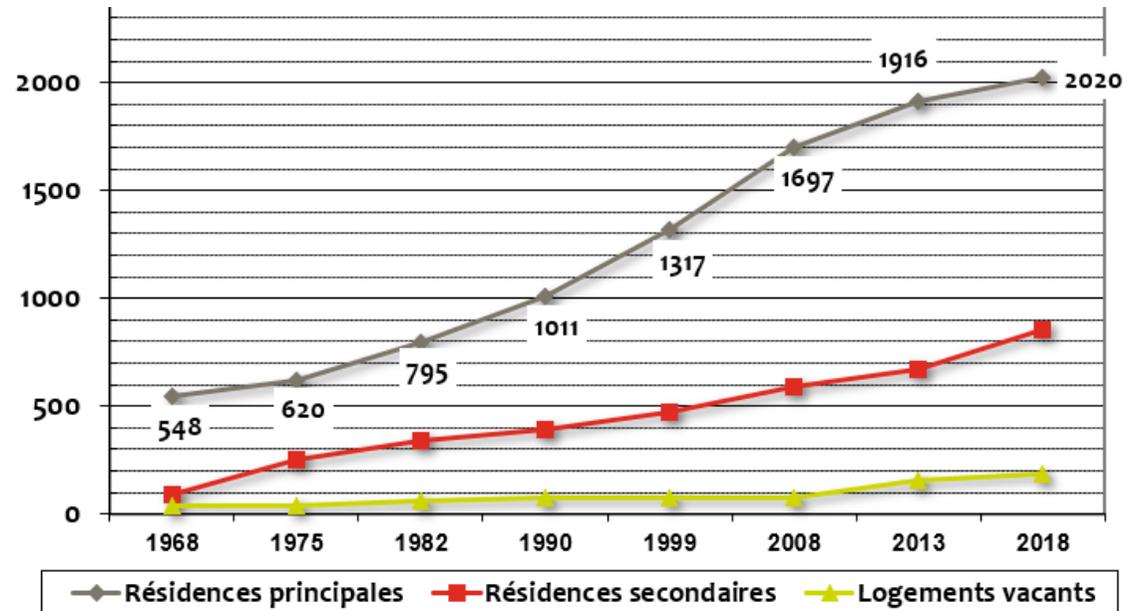


II. Diagnostic et enjeux

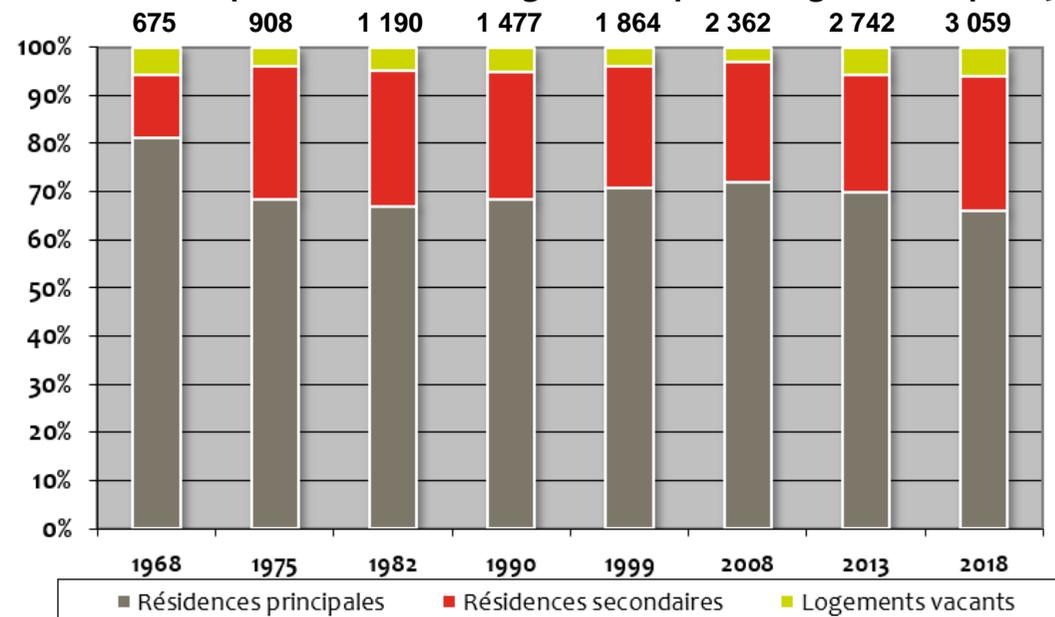
II.2. Evolutions socio-démographiques

- ➔ Progression très rapide des Résidences Principales depuis 1975
 - ➔ Le taux de Logements Vacants s'élevait à 6% en 2018 (proche de 0 à ce jour)
 - ➔ 28% de résidences secondaires, en progression (+5,08% par an depuis 2013)
- ➔ Enjeu : veiller à disposer d'une offre suffisante, diversifiée pour lutter contre la tension du marché de l'immobilier, et éviter le report sur un logement par défaut (ex T5 occupé faute d'offre de T2). ➔

Evolution des segments du parc de logements depuis 1968



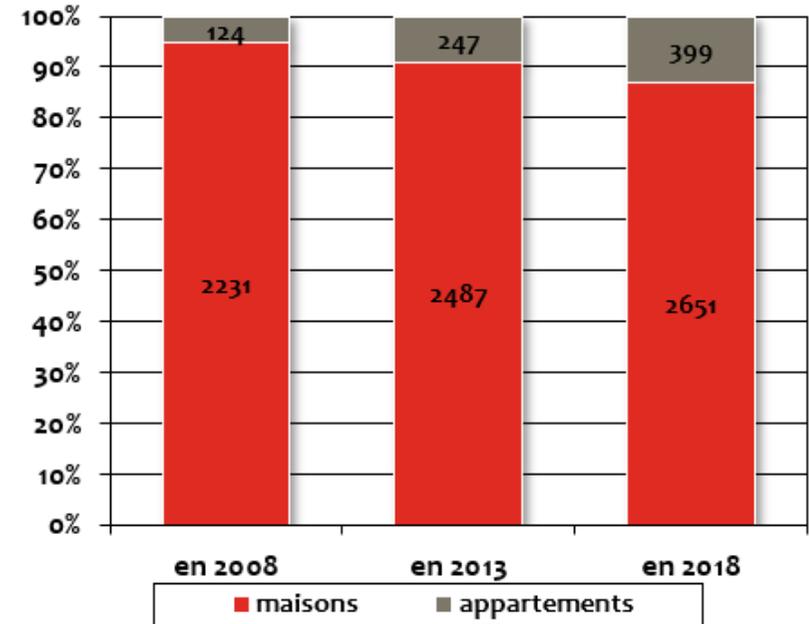
Evolution de la part des différents segments du parc de logements depuis 1968



II.2. Evolutions socio-démographiques

- ➔ En 2018, le parc est constitué à 87% de maisons contre 13% d'appartements (ces derniers progressent néanmoins rapidement)
- ➔ En parallèle, progression de toutes les tailles de logements (surtout T5), sauf des T1.
- ➔ Cela pose la question de l'adéquation de la typologie de logement avec la taille du ménage, comme en témoigne le tableau ci-dessous :

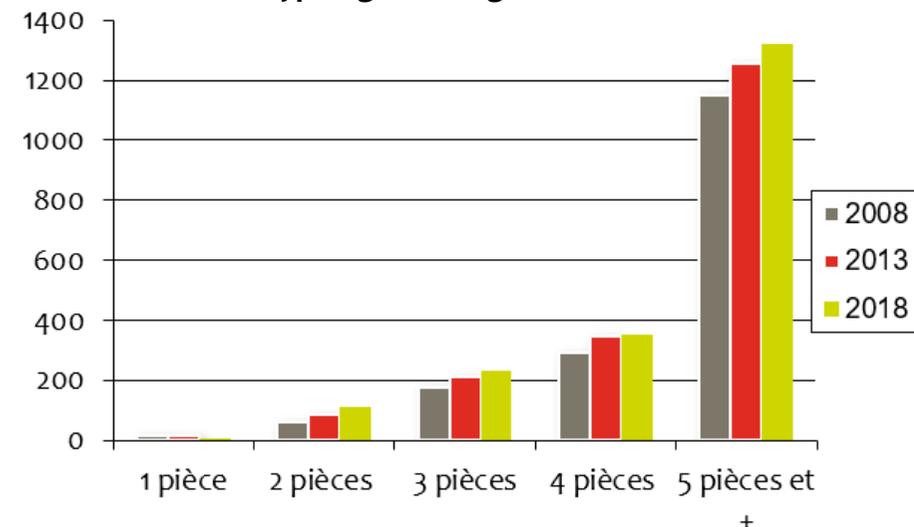
Evolution de la répartition entre maisons et appartements entre 2008 et 2018



Taille des ménages	Nombre de ménages	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total logements
1	606	6	113				119
2	870		113	230			343
3 et +	519			230	351	1321	1902

- ➔ Déconnexion entre l'offre et le besoin : pas assez de petits logements, trop de grands logements.

Evolution de la typologie des logements entre 2008 et 2018





Synthèse des constats

- ➔ Stagnation de la population sur 2013-2018
- ➔ Solde naturel négatif, et solde migratoire proche de zéro
- ➔ Population vieillissante, avec accélération à prévoir (mauvais indice de jeunesse, mauvais indice d'évolution des générations)
- ➔ Réduction rapide de la taille des ménages
- ➔ Forte progression des ménages unipersonnels, progression des familles monoparentales
- ➔ 28% de résidences secondaires, en progression rapide
- ➔ Diversification en cours du parc de logements : plus d'appartements, plus de logements en location, mais moins de T1
- ➔ Inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages, avec un report par défaut sur des logements trop grands.
- ➔ Progression très significative du coût du foncier et du prix des logements



Enjeux

- ➔ Permettre une progression de la population, **éviter la décroissance**
- ➔ Favoriser **l'accueil de couples avec enfants ou en âges d'en avoir** (logements locatifs sociaux ou privés, accession aidée à la propriété)
- ➔ **Accompagner l'évolution du vieillissement** de la population par la mise en œuvre d'équipements et services adaptés, la production d'une offre de petits logements adaptés en cœur de bourg, et accompagner le maintien à domicile
- ➔ **Intégrer le desserrement des ménages dans la programmation de logements**, et encourager l'accueil de familles pour freiner ce desserrement.
- ➔ **Favoriser la production de petits logements** (T1, T2, T3) à destination des ménages unipersonnels, et des familles monoparentales.
- ➔ **Veille à avoir sur l'évolution du parc de résidences secondaires**, action possible sur la production neuve au moyen des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ➔ D'une manière générale, **poursuivre la diversification du parc de logements** en termes de types (maisons, appartements), de taille (T1, T2, T3), de forme (collectifs, intermédiaires, ...)



III. Incidences du contexte réglementaire



III. Incidences du contexte réglementaire



III.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de GMVA

L'objectif de production de logements fixé par le SCOT, de **35 logements par an en moyenne**, est un objectif de production totale qui intègre à la fois Résidences Principales, Secondaires, et Logements Vacants.

Le besoin de surface en extension d'urbanisation est calculé après déduction :

➡ Agglomération et villages

➡ Du potentiel foncier en densification : petites dents creuses, densification spontanée (fonds de jardin), cœurs d'îlots (zones U avec OAP).

➡ Du potentiel foncier en renouvellement urbain (opérations de destruction/reconstruction, mutation d'anciens secteurs d'équipements en logements, ...)

➡ Secteurs déjà urbanisés : potentiel foncier en densification

➡ Des changements de destination potentiels

Pour Baden, le SCOT prévoit :

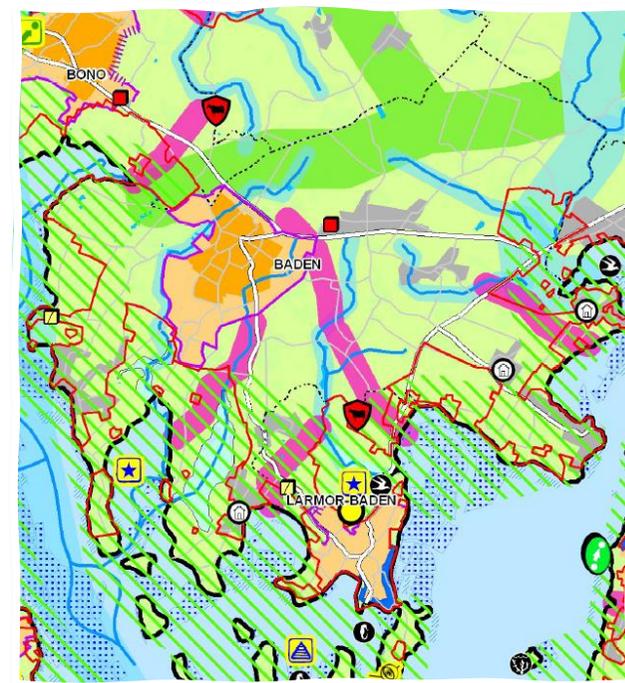
➡ que 60% de la production de logement devra être réalisée sans s'étendre (en densification urbaine)

➡ une enveloppe totale en extension de :

➡ **9ha de foncier à vocation résidentielle** pour la période 2020-2035 (mobilisable uniquement en absence de mise en œuvre suffisante en densification des enveloppes urbaines),

➡ **5ha pour la zone d'activités économiques structurante Nautiparc,**

➡ une densité moyenne de 25 logements/hectare (28 logements/ha en cœur de centralité, en application de la charte du PNR).





III.2. Conséquence sur l'aménagement urbain

En conséquence, **la progression de la densité est inéluctable** : la loi Climat et résilience d'août 2021 fixe l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050 avec une réduction de la consommation foncière par 2 entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie passée.

Cette densification devient une réalité à la fois :

- ➡ au sein des enveloppes urbaines : division parcellaire, renouvellement urbain, comblement des dents creuses, aménagement des cœurs d'îlots, ...
- ➡ En extension urbaine (dans les zones A Urbaniser du PLU).

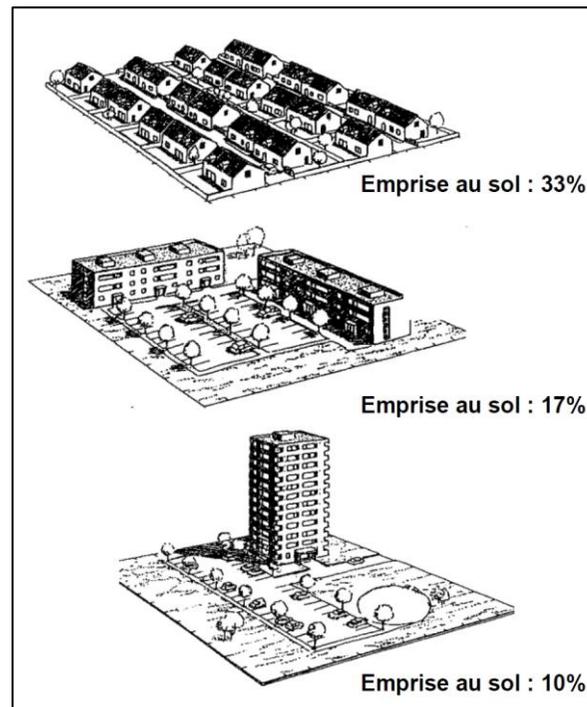
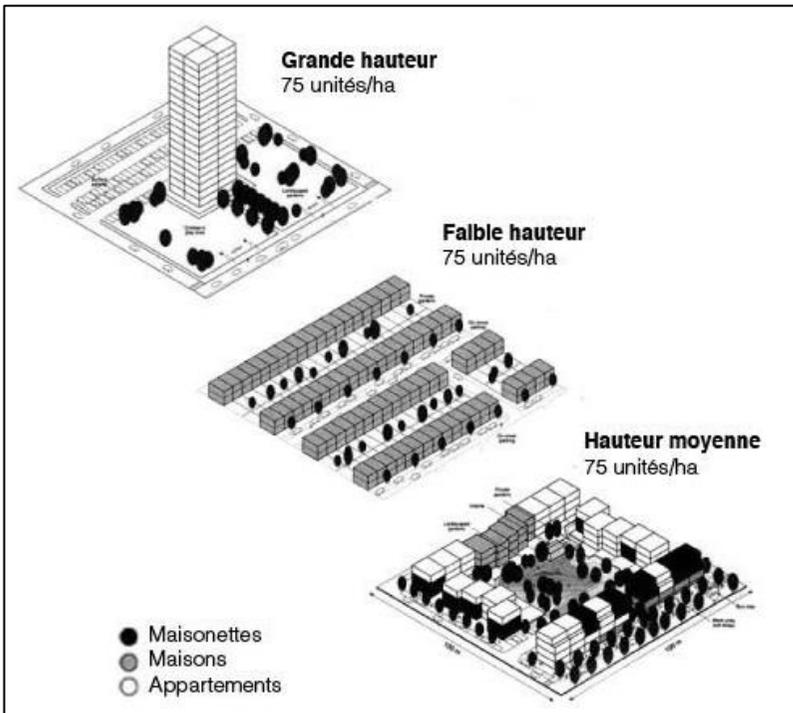
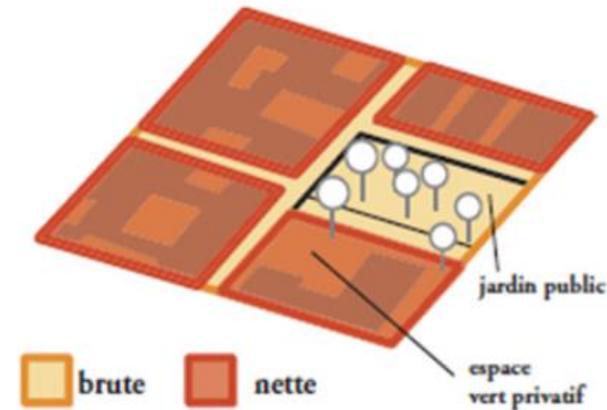
Il est alors nécessaire de **définir quelles sont les conditions permettant de rendre acceptables la densité / la densification.**



III. Incidences du contexte réglementaire

III.3. La densité

La **densité (résidentielle)** mesure la concentration de logements à l'échelle d'une surface. Elle se mesure en logements / ha. On distingue la **densité brute** (nombre de logements par hectare à aménager) de la **densité nette** (nombre de logements /ha, après déduction des surfaces de voiries, cheminements et espaces publics).

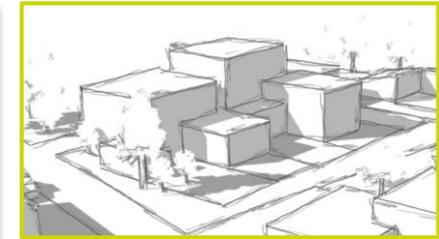
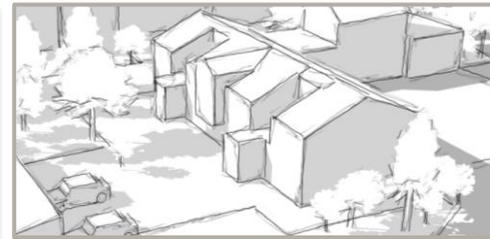




III. Incidences du contexte réglementaire



III.4. Les différentes typologies



Forme d'habitat	Gabarit	Parcelle/jardin	Implantation/mitoyenneté	Densité
Maison individuelle pavillonnaire	R+C ou R+1	Parcelle rectangulaire peu allongée (25m*30m) Jardin privatif	Le plus souvent 3m des limites séparatives et à 5m de la voie	10 à 12 logements par ha
Maison individuelle groupée	R+C ou R+1	Parcelle plus allongée (12à15*30à40m) Jardin privatif	En limite séparative. En limite ou en retrait des voies et emprises publiques	20 à 25 logements par ha
Logement intermédiaire	R1+C ou R+2	Espace privatif extérieur sous forme de jardinet ou terrasse Accès individuels	Mitoyenneté verticale et horizontale	25 à 40 logements par ha
Collectif	à partir de R+2	Balcon ou terrasse. Espace commun.	Mitoyenneté verticale et horizontale	Si R+3, 40 à 70 logements par ha



IV. Travail d'atelier 1



- 9 exemples d'opération réalisées sur d'autres communes que Baden à critiquer (positif et négatif)
 - Aspect des espaces extérieurs / espaces publics
 - Transition entre espace public et espace privé
 - Densité / intimité
 - Architecture / identité
 - Autre / Divers

- Travail de groupe, puis restitution collective
 - Distribution d'une grille d'analyse
 - 1 porte-parole par groupe pour la restitution



IV. Travail d'atelier 1

A

Val Pré Vert - Beaupré-Lalande – VANNES (56)



Périmètre de l'opération = 6 290 m² pour 28 logements

Densité brute = densité nette = 44,5 logements / ha





IV. Travail d'atelier 1



Espaces extérieurs / Espaces publics	Transition espace public / espaces privé	Densité / intimité	Architecture / identité	Autres / divers
<p>G1 : /</p> <p>G2 Espace extérieur avant trop minéral</p> <p>G3 : Monotone le long de la rue</p> <p>G4 : Ne convient pas</p> <p>G5 : /</p> <p>G6 : /</p>	<p>G1 : Espace public limité donc transition difficile</p> <p>G2 : Point positif : l'espace extérieur</p> <p>G3 : Pas de délimitation avec la rue</p> <p>G4 : /</p> <p>G5 : /</p> <p>G6 : /</p>	<p>G1 : Mauvaise intimité</p> <p>G2 : Opération trop dense</p> <p>G3 : Pas d'intimité</p> <p>G4 : Densité importante, mauvaise intimité</p> <p>G5 : /</p> <p>G6 : Regrette les terrasses au-dessus des jardins</p>	<p>G1 : Disgracieux</p> <p>G2 : Hauteur trop importante</p> <p>G3 : Le jardin est un + ; architecture manque de diversité, trop de répétition</p> <p>G4 : Pas adapté à Baden</p> <p>G5 : Aucun charme, pas le style de Baden, bâtiments tous identiques</p> <p>G6 : Trop de répétition, trop homogène. Accès mal traités</p>	<p>G1 : /</p> <p>G2 : /</p> <p>G3 : Manque de sécurité pour les enfants</p> <p>G4 : /</p> <p>G5 : /</p> <p>G6 : Avis partagé sur l'usage du bois</p>

B

ZAC de Lomener – PLOEMEUR (56)



Périmètre de l'opération = 2 109 m² pour 10 logements

Densité brute = 47,4 logements / ha ; 10 logements intermédiaires

Jardin ou terrasse pour chaque logement





IV. Travail d'atelier 1



Espaces extérieurs / Espaces publics	Transition espace public / espaces privé	Densité / intimité	Architecture / identité	Autres / divers
<p>G1 : /</p> <p>G2 : /</p> <p>G3 : Haies</p> <p>G4 : Place de la végétation intéressante</p> <p>G5 : Beaucoup de végétation</p> <p>G6 : /</p>	<p>G1 : /</p> <p>G2 : Transition soignée devant, espace jardin soigné, stationnement en sous-sol est un + ; arrière peu soigné</p> <p>G3 : Transition soignée devant, moins derrière</p> <p>G4 : Intérêt du parking souterrain, mais transition peu réussie derrière</p> <p>G5 : Intérêt du parking souterrain, de la végétation (jardins)</p> <p>G6 : Intérêt du parking souterrain, du muret de pierre</p>	<p>G1 : L'intimité peut être perturbée</p> <p>G2 : Hauteur trop importante, opération trop dense</p> <p>G3 : Intimité intéressante, mais les terrasses dominant les jardins</p> <p>G4 : Densité importante</p> <p>G5 : /</p> <p>G6 : Les terrasses décalées par rapport aux jardins du dessous sont un +</p>	<p>G1 : /</p> <p>G2 : /</p> <p>G3 : Architecture agréable, étudiée, diversifiée</p> <p>G4 : Architecture plus en adéquation avec Baden</p> <p>G5 : Archi harmonieuse, reprise du toit double pente</p> <p>G6 : Génère un avis tranché, soit on aime soit on aime pas</p>	<p>G1 : Accessibilité difficile à l'étage</p> <p>G2 : /</p> <p>G3 : Parking souterrain est un +, logement correctement équipé (espaces de rangements extérieurs, parkings)</p> <p>G4 : /</p> <p>G5 : /</p> <p>G6 : Pas adapté pour le centre-ville, mais pour de la périphérie</p>



IV. Travail d'atelier 1



Arbora ZAC Clos du Moulin – La Chapelle des Marais (44)



Périmètre de l'opération = 2 513 m²



Un collectif de 3T2 en location sociale



3 maisons en R+1 en location sociale (1T3 et 2 T2)



4 maisons en R+1 en location sociale (T4 de 86 m² chacune) avec garage intégré

Densité brute = 40 logements / ha





IV. Travail d'atelier 1



Espaces extérieurs / Espaces publics	Transition espace public / espaces privé	Densité / intimité	Architecture / identité	Autres / divers
<p>G1 : Trop de surfaces imperméabilisées</p> <p>G2 : Trop minéral</p> <p>G3 : Trop minéral</p> <p>G4 : /</p> <p>G5 : trop minéral, manque de verdure</p> <p>G6 : Trop de place laissée aux parkings, peu esthétiques</p>	<p>G1 : /</p> <p>G2 : Absence d'espaces verts</p> <p>G3 : Pas de jardin</p> <p>G4 : Stationnement facilement accessible</p> <p>G5 : /</p> <p>G6 : Intérêt du cheminement pour desservir les jardins</p>	<p>G1 : /</p> <p>G2 : Hauteur trop importante, opération trop dense</p> <p>G3 : Moyen</p> <p>G4 : Densité importante</p> <p>G5 : /</p> <p>G6 : Intérêt de la diversité de taille/typologie de logements</p>	<p>G1 : Mixité entre individuel et collectif intéressante</p> <p>G2 : /</p> <p>G3 : S'intéresse sur le vieillissement du bardage en bois, projet trop géométrique</p> <p>G4 : Pas convaincu par l'aspect</p> <p>G5 : Architecture trop sophistiquée pour Baden, le bord de mer</p> <p>G6 : /</p>	<p>G1 : /</p> <p>G2 : /</p> <p>G3 : Avec le bois, on peut faire beaucoup mieux</p> <p>G4 : Intérêt de la mixité des logements</p> <p>G5 : /</p> <p>G6 : /</p>

IV. Travail d'atelier 1

D Hameau des hêtres, domaine de Kerivon – Lannion, 22



□ Périmètre de l'opération = 1,2 ha

0,34 ha de surface de lots pour 18 lots (maisons T3 et T4)

Taille moyenne du lot = 191 m²

Surface voirie, cheminements, espaces verts, garages = 0,6 ha

Densité brute = 23,4 logements / ha

Densité nette = 52,3 logements / ha





IV. Travail d'atelier 1



Espaces extérieurs / Espaces publics	Transition espace public / espaces privé	Densité / intimité	Architecture / identité	Autres / divers
<p>G1 : Bonne mutualisation de l'espace public - intérêt du parking</p> <p>G2 : /</p> <p>G3 : Harmonieux bien que satandard, convivial</p> <p>G4 : Culturellement difficile à accepter (voitures garées en entrée d'opération) mais générateur de convivialité</p> <p>G5 : Très bonne gestion du stationnement</p> <p>G6 : Intérêt du parking écarté et de la desserte piétonne commune</p>	<p>G1 : /</p> <p>G2 : /</p> <p>G3 : L'intérêt réside dans la circulation des piétons</p> <p>G4 : /</p> <p>G5 : Génial pour les piétons, convivial</p> <p>G6 : Très bien traitée</p>	<p>G1 : Rapport densité intimité correct</p> <p>G2 : Hauteur raisonnable</p> <p>G3 : /</p> <p>G4 : /</p> <p>G5 : /</p> <p>G6 : Beaucoup de distance entre les rangées de maisons, ce qui est un +</p>	<p>G1 : /</p> <p>G2 : Style architectural inadapté à Baden</p> <p>G3 : Mieux intégré</p> <p>G4 : /</p> <p>G5 : Architecture trop cubique (manque de toit double pente)</p> <p>G6 : Architecture sobre, équilibrée entre les maisons et les espaces verts</p>	<p>G1 : Absences de voitures visibles dans l'opération</p> <p>G2 : /</p> <p>G3 : Le principe des ombrières photovoltaïques sur le stationnement est intéressant, idéal pour la sécurité des enfants</p> <p>G4 : Photovoltaïque judicieux</p> <p>G5 : Idem</p> <p>G6 : Le photovoltaïque sur les parkings et sur les toits est intéressant</p>

Lotissement Saint-Eloi – VANNES (56)



□ Périmètre de l'opération = 0,99 ha
21 lots pour une surface cumulée de 0,86 ha

Densité brute = 21 logements / ha
Densité nette = 24,4 logements / ha

Maison en bande gérée en lots libres de constructeurs, d'où une grande variété de constructions.





IV. Travail d'atelier 1



Espaces extérieurs / Espaces publics	Transition espace public / espaces privé	Densité / intimité	Architecture / identité	Autres / divers
<p>G1 : / G2 : / G3 : Moyen, peu d'espaces publics G4 : / G5 : / G6 : Trop d'espace donné à la voirie</p>	<p>G1 : / G2 : / G3 : / G4 : / G5 : Chaque logement dispose de jardin et de parkings G6 : Jardins devant la maison en transition avec la rue</p>	<p>G1 : / G2 : Hauteur raisonnable G3 : / G4 : / G5 : / G6 : Rapport densité - intimité bien traité</p>	<p>G1 : Architecture agréable mais manque d'homogénéité G2 : / G3 : Diversité, liberté d'architecture intéressante G4 : Intérêt de la diversité architecturale avec une harmonie d'ensemble G5 : Diversité intéressante G6 : Intérêt du libre choix du constructeur</p>	<p>G1 : / G2 : / G3 : / G4 : / G5 : Parfaitement transposable à Baden G6 : /</p>



IV. Travail d'atelier 1

F

ZAC de Lomener – PLOEMEUR (56)



Périmètre de l'opération = 1,15 ha pour 26 lots

Surface cumulée des lots = 9 182 m²

Densité brute = 22,6 logements / ha

Densité nette = 28,3 logements / ha





IV. Travail d'atelier 1



Espaces extérieurs / Espaces publics	Transition espace public / espaces privé	Densité / intimité	Architecture / identité	Autres / divers
<p>G1 : /</p> <p>G2 :</p> <p>G3 : Grand espace minéralisé, parkings</p> <p>G4 : Intérêt d'une opération construite autour d'un espace public, d'une place</p> <p>G5 :</p> <p>G6 : Intérêt d'une place centrale, même pour du parking</p>	<p>G1 : Intérêt du sentier piéton qui ceinture l'opération</p> <p>G2 :</p> <p>G3 :</p> <p>G4 :</p> <p>G5 : Chaque logement dispose de jardin et de parkings</p> <p>G6 :</p>	<p>G1 : /</p> <p>G2 : Hauteur raisonnable</p> <p>G3 : Moyen</p> <p>G4 :</p> <p>G5 :</p> <p>G6 :</p>	<p>G1 : architecture agréable et adaptée à Baden mais manque d'homogénéité</p> <p>G2 : Diversité des logements, hauteur raisonnable</p> <p>G3 : Plus traditionnel / libre choix du constructeur</p> <p>G4 : Architecture harmonieuse</p> <p>G5 : Diversité intéressante</p> <p>G6 : Intérêt du libre constructeur</p>	<p>G1 : Intérêt de pouvoir choisir l'aspect de chaque maison</p> <p>G2 : Adapté à l'accueil de familles</p> <p>G3 : Intérêt du sentier piéton qui borde le projet</p> <p>G4 :</p> <p>G5 : Parfaitement transposable à Baden</p> <p>G6 :</p>



IV. Travail d'atelier 1

G

Le Moustoir- PLESCOP (56)



R+2+ attique (volume dans les combles)

Hauteur à l'acrotère = 10m

Hauteur à l'attique = 13m





IV. Travail d'atelier 1



Espaces extérieurs / Espaces publics	Transition espace public / espaces privé	Densité / intimité	Architecture / identité	Autres / divers
G1 : / G2 : G3 : G4 : G5 : G6 :	G1 : / G2 : G3 : G4 : G5 : G6 :	G1 : / G2 : Trop haut, trop dense G3 : G4 : G5 : G6 :	G1 : Architecture adaptée au cœur de bourg de Baden G2 : G3 : G4 : Architecture inattendue et intéressante pour un collectif G5 : G6 : Regrette le choix de la couleur rouge	G1 : / G2 : Projet inadapté pour Baden G3 : G4 : G5 : Non transposable à Baden G6 :



H

Yourtes et Tiny Houses





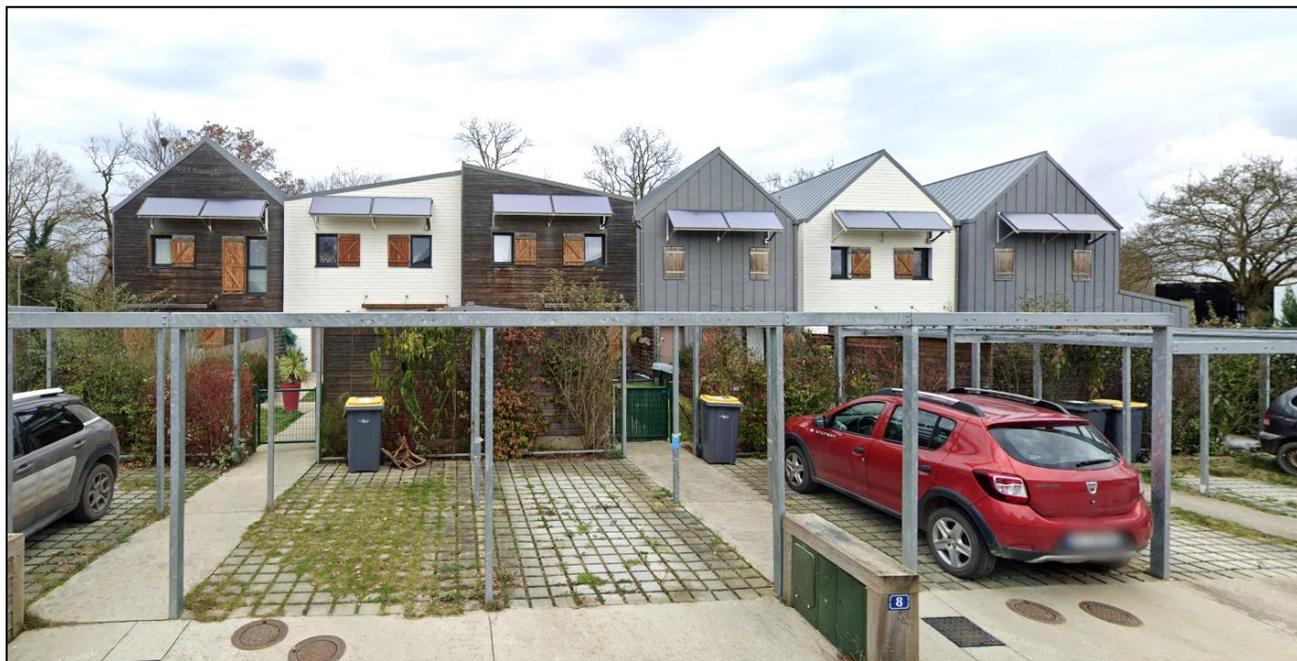
IV. Travail d'atelier 1



Espaces extérieurs / Espaces publics	Transition espace public / espaces privé	Densité / intimité	Architecture / identité	Autres / divers
G1 : / G2 : / G3 : / G4 : / G5 : / G6 : /	G1 : / G2 : / G3 : / G4 : / G5 : / G6 : /	G1 : La Tiny présente une bonne intimité G2 : / G3 : / G4 : / G5 : / G6 : /	G1 : intéressant en zone peu densément peuplée, zone rurale G2 : Ponctuellement, en périphérie / espace rural G3 : / G4 : / G5 : / G6 : /	G1 : Risque de détournement de l'objectif (que se soit utilisé pour du loisir) G2 : Inadapté pour les personnes âgées G3 : / G4 : Tiny pas adptée pour du logement principal, mais intéressant en complément comme espace de vie supplémentaire G5 : Pas acceptable n'importe où, mais intérêt du faible coût et de la faible surface nécessaire G6 : /



La Niche aux Oiseaux - La Chapelle-Thouarault (35)





IV. Travail d'atelier 1



Espaces extérieurs / Espaces publics	Transition espace public / espaces privé	Densité / intimité	Architecture / identité	Autres / divers
G1 : / G2 : Bon compromis G3 : / G4 : Manque de végétalisation des ombrières G5 : Nécessite la végétalisation du parking G6 : /	G1 : Les ombrières donnent de l'intimité, bon mariage entre espace public et espace privé G2 : / G3 : Eloignement des maisons par rapport à la rue intéressant G4 : / G5 : / G6 : /	G1 : Les ombrières donnent de l'intimité G2 : / G3 : / G4 : / G5 : / G6 : /	G1 : identité présente malgré la diversité G2 : Intéressant G3 : Diversité architecturale G4 : / G5 : Intérêt de la diversité avec harmonie d'ensemble G6 : /	G1 : / G2 : / G3 : / G4 : / G5 : Serait adapté à un hameau proche d'un bois G6 : /



V. Travail d'atelier 2



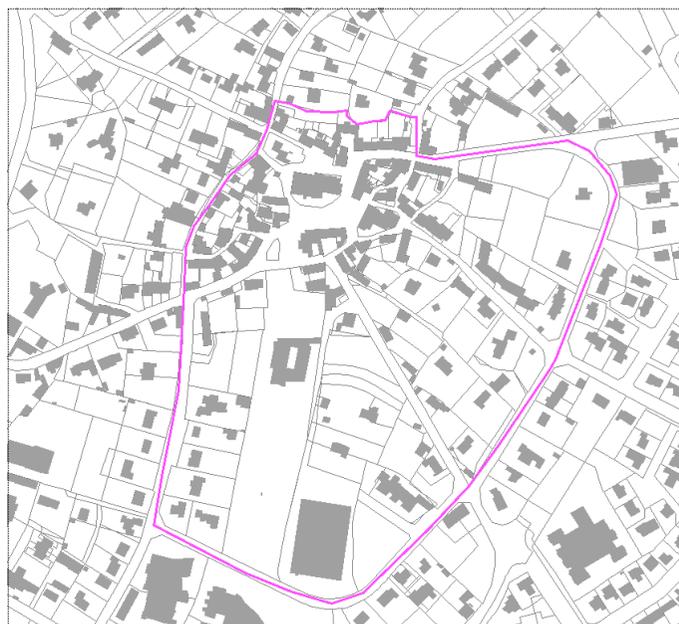
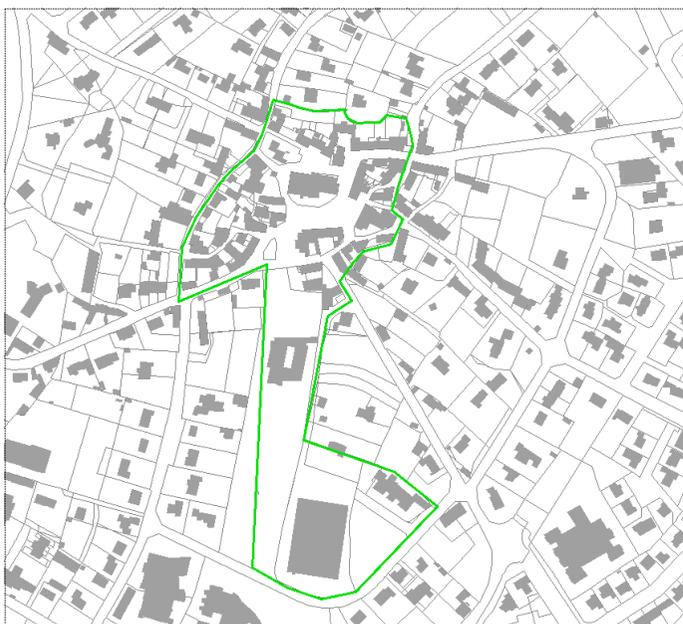
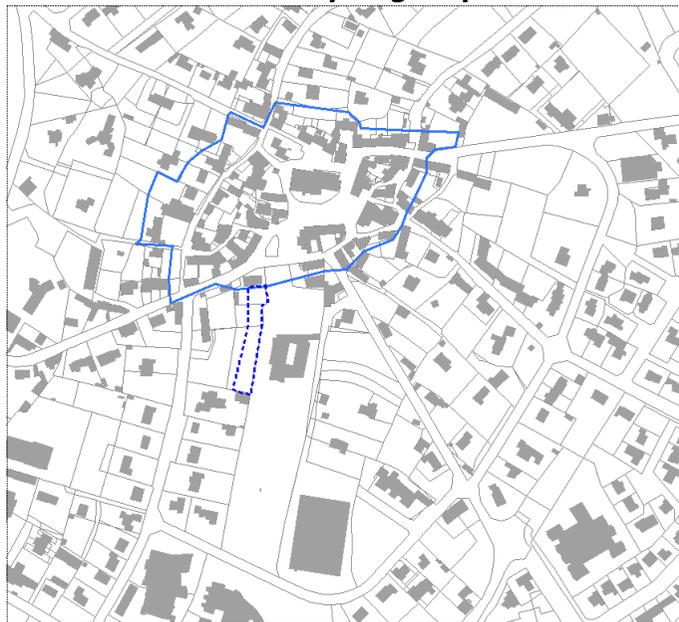
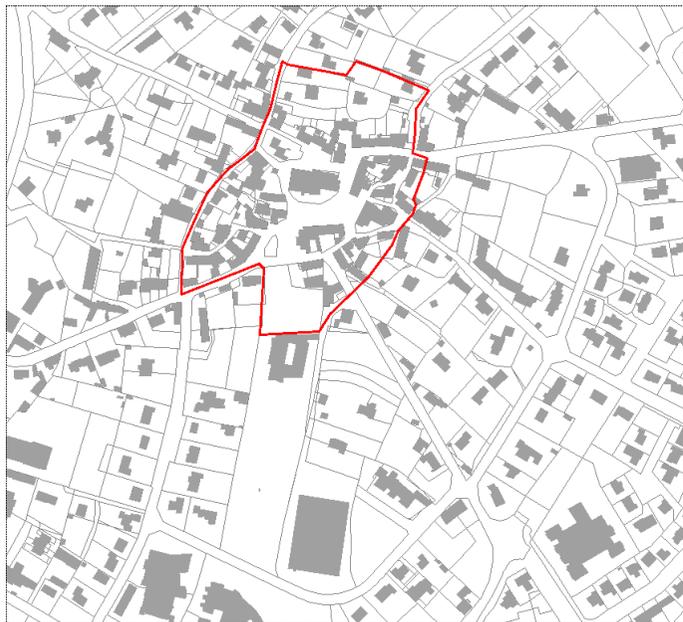
1^{er} Exercice du 2nd atelier et résultat

Les participants ont été partagés en 5 groupes pour débattre de la délimitation du périmètre de centralité commerciale « idéal » : il s'agit de délimiter un périmètre en-dehors duquel les implantations commerciales seront interdites (sauf bâtiments de plus de 300m² autorisés dans le Site d'Implantation Périphérique de Carrefour Market), périmètre qui soit suffisamment large pour receler un potentiel d'accueil de nouveaux commerces en son sein, et suffisamment resserré pour permettre une concentration propice à l'attractivité commerciale.



1^{er} Exercice du 2nd atelier et résultat

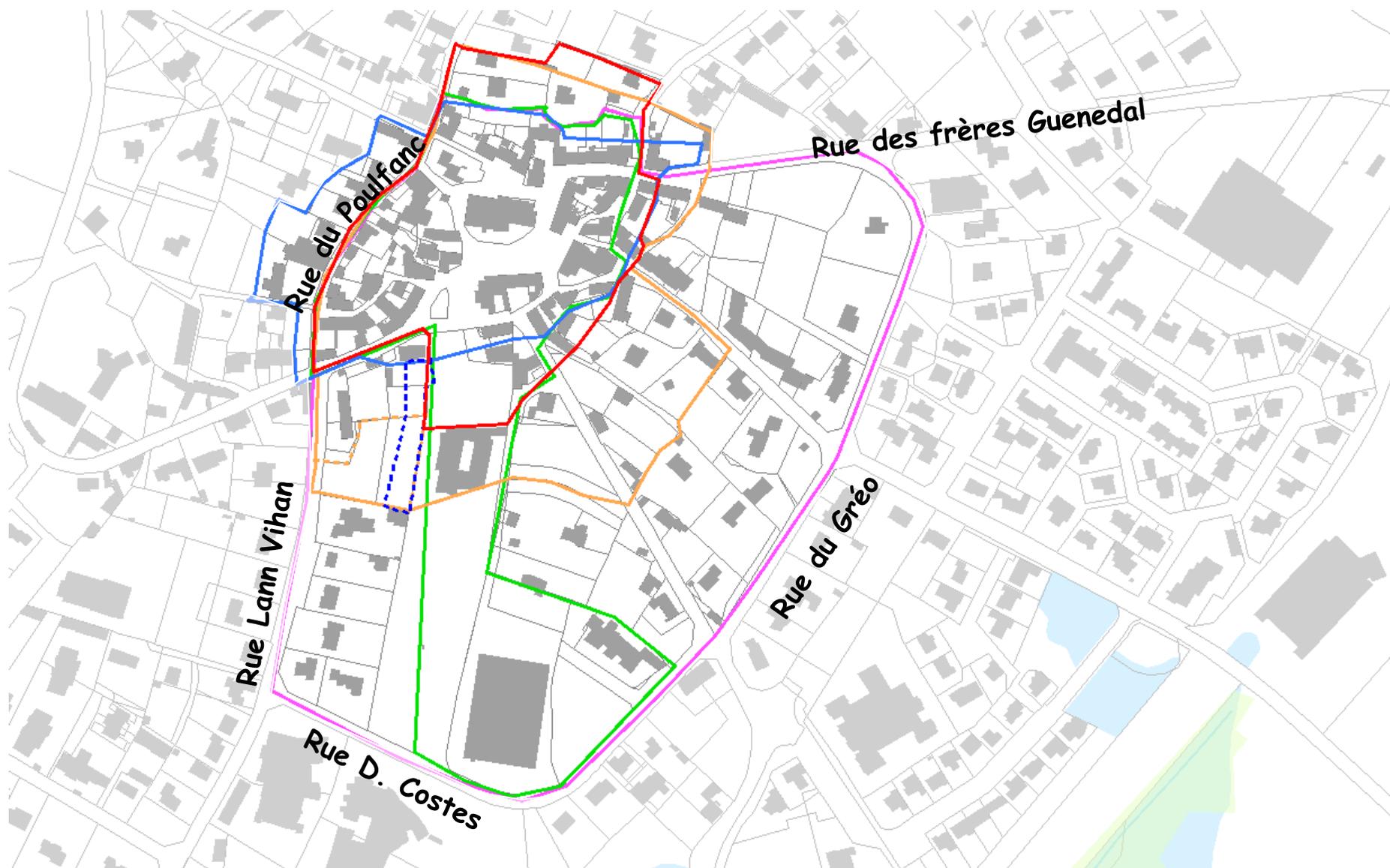
Résultat par groupe





1^{er} Exercice du 2nd atelier et résultat

Synthèse



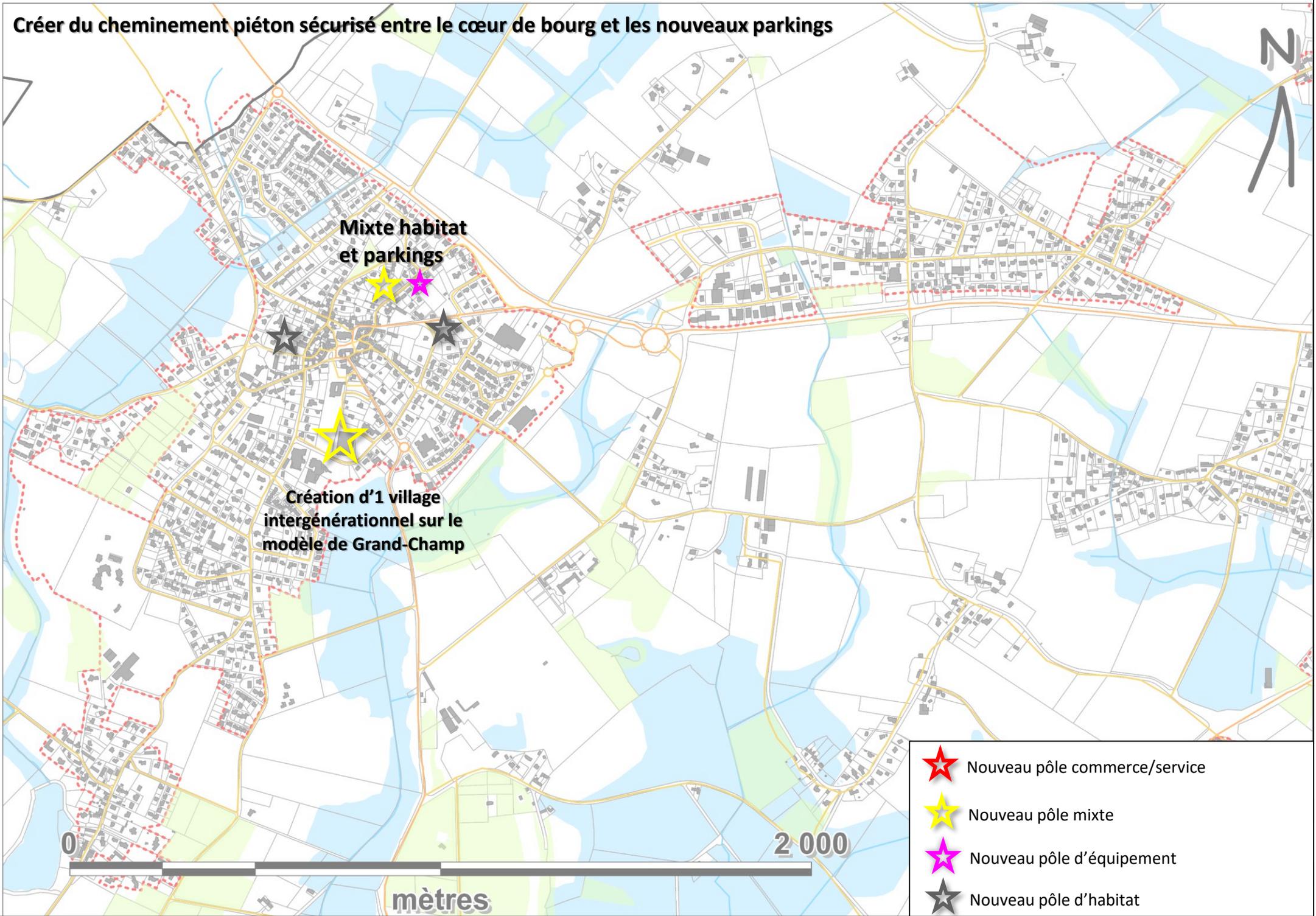


2nd Exercice du 2nd atelier et résultat

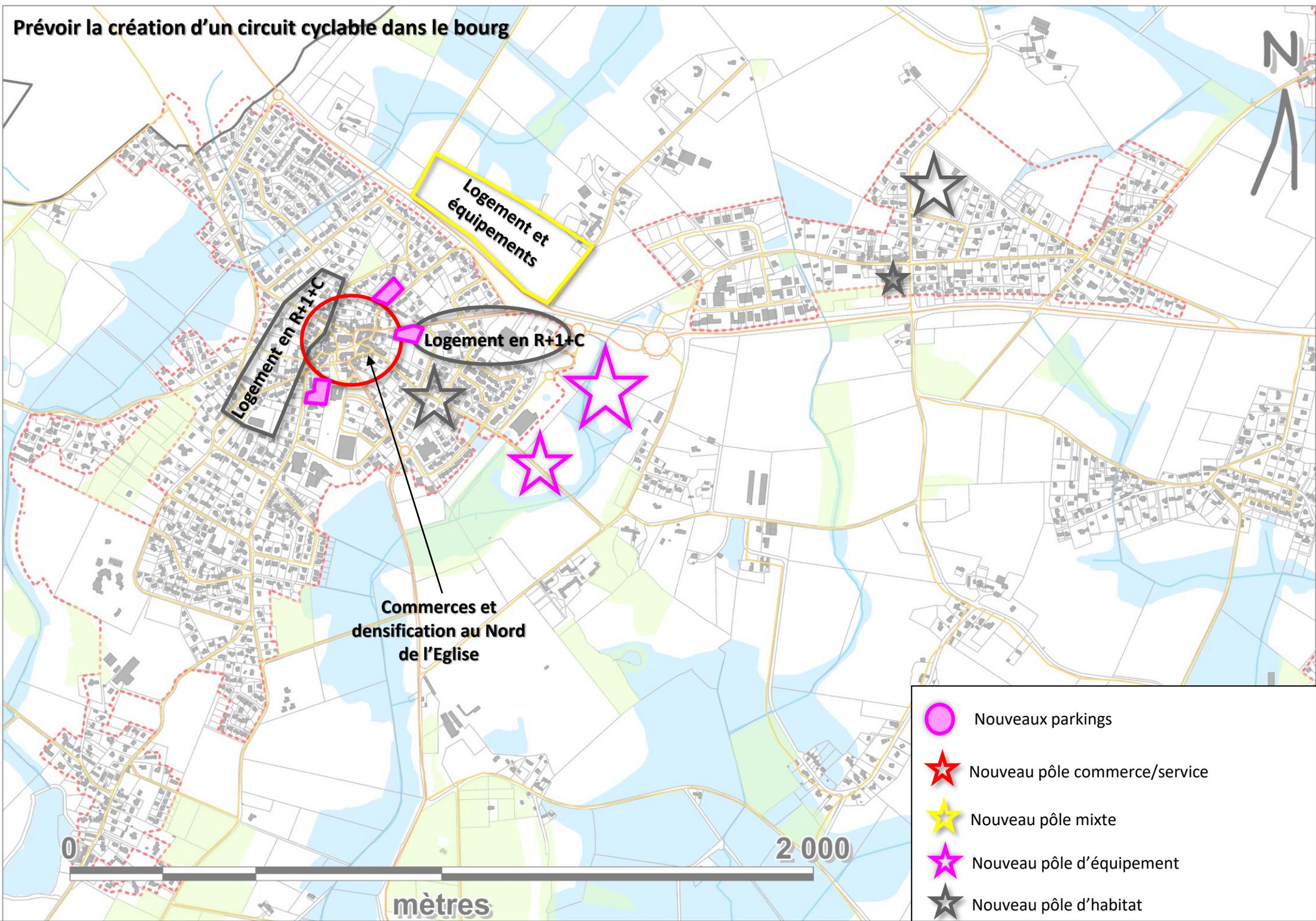
Les participants, toujours en 5 groupes devaient identifier la localisation préférentielle sur le secteur Bourg/Toulbroche pour :

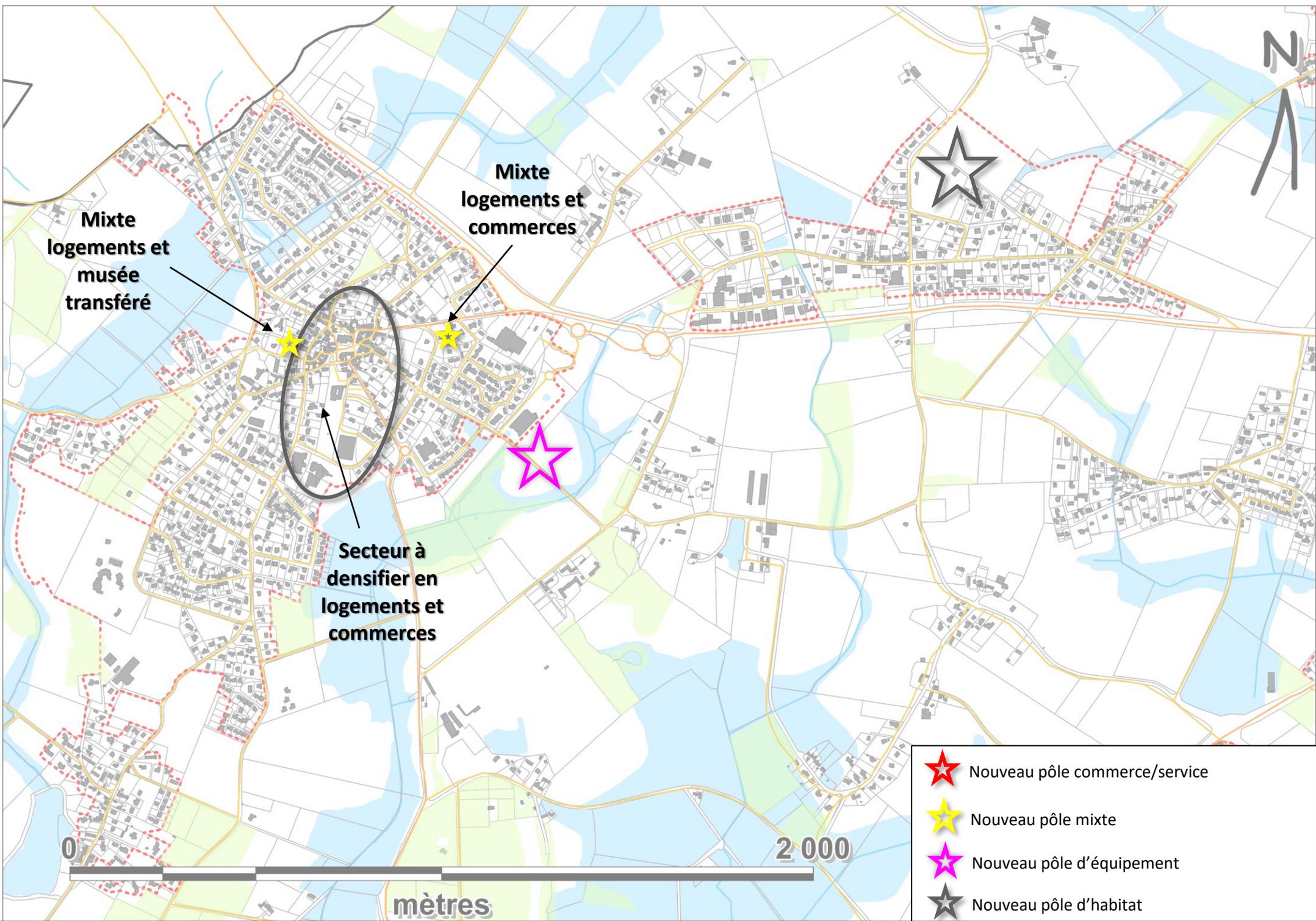
- l'habitat
- les activités
- les équipements

Créer du cheminement piéton sécurisé entre le cœur de bourg et les nouveaux parkings

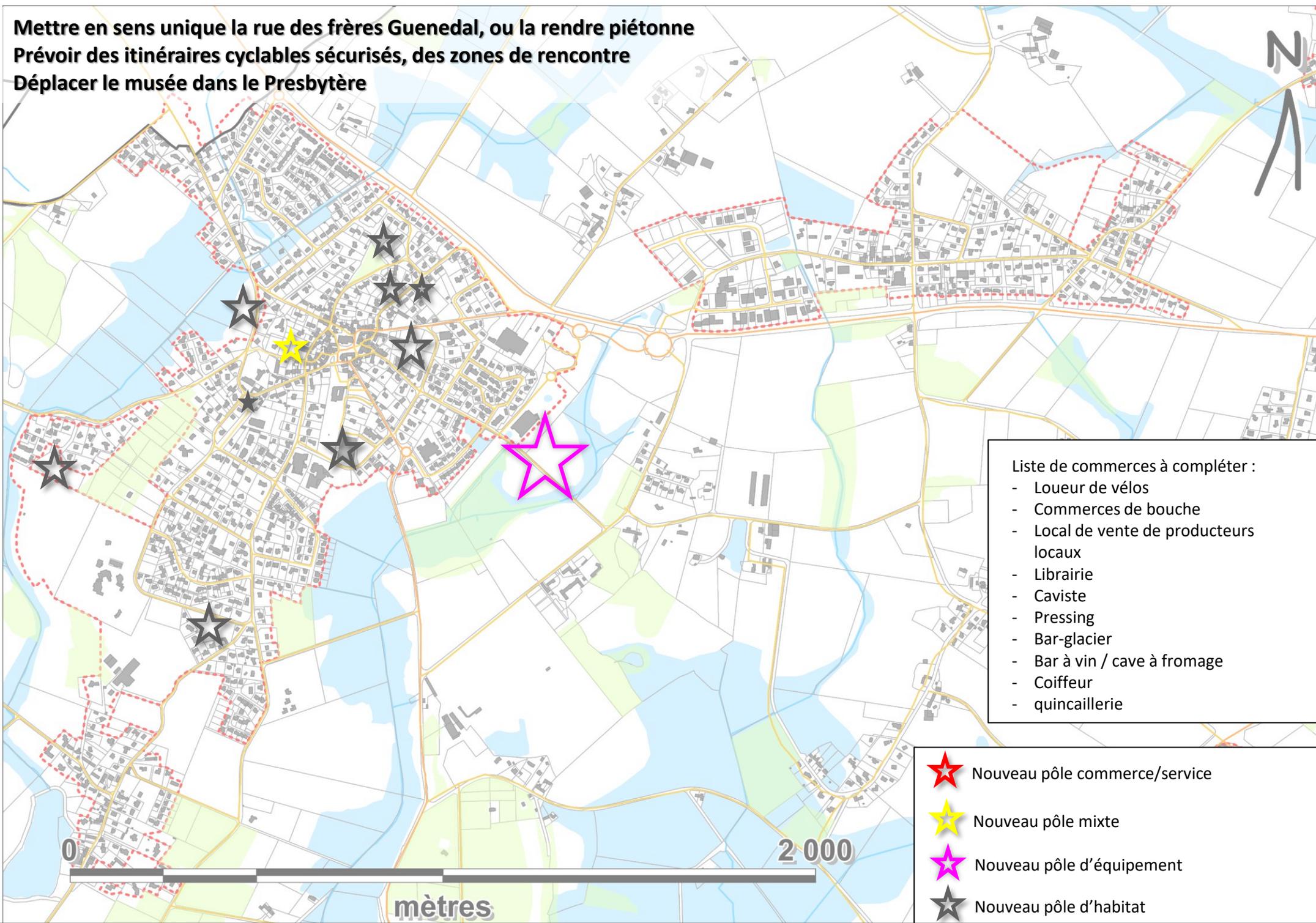


Prévoir la création d'un circuit cyclable dans le bourg





Mettre en sens unique la rue des frères Guenedal, ou la rendre piétonne
Prévoir des itinéraires cyclables sécurisés, des zones de rencontre
Déplacer le musée dans le Presbytère



- Liste de commerces à compléter :
- Loueur de vélos
 - Commerces de bouche
 - Local de vente de producteurs locaux
 - Librairie
 - Caviste
 - Pressing
 - Bar-glacier
 - Bar à vin / cave à fromage
 - Coiffeur
 - quincaillerie

-  Nouveau pôle commerce/service
-  Nouveau pôle mixte
-  Nouveau pôle d'équipement
-  Nouveau pôle d'habitat

Avoir 1 centre-bourg dynamique et commercial avec cheminements doux vers les parkings

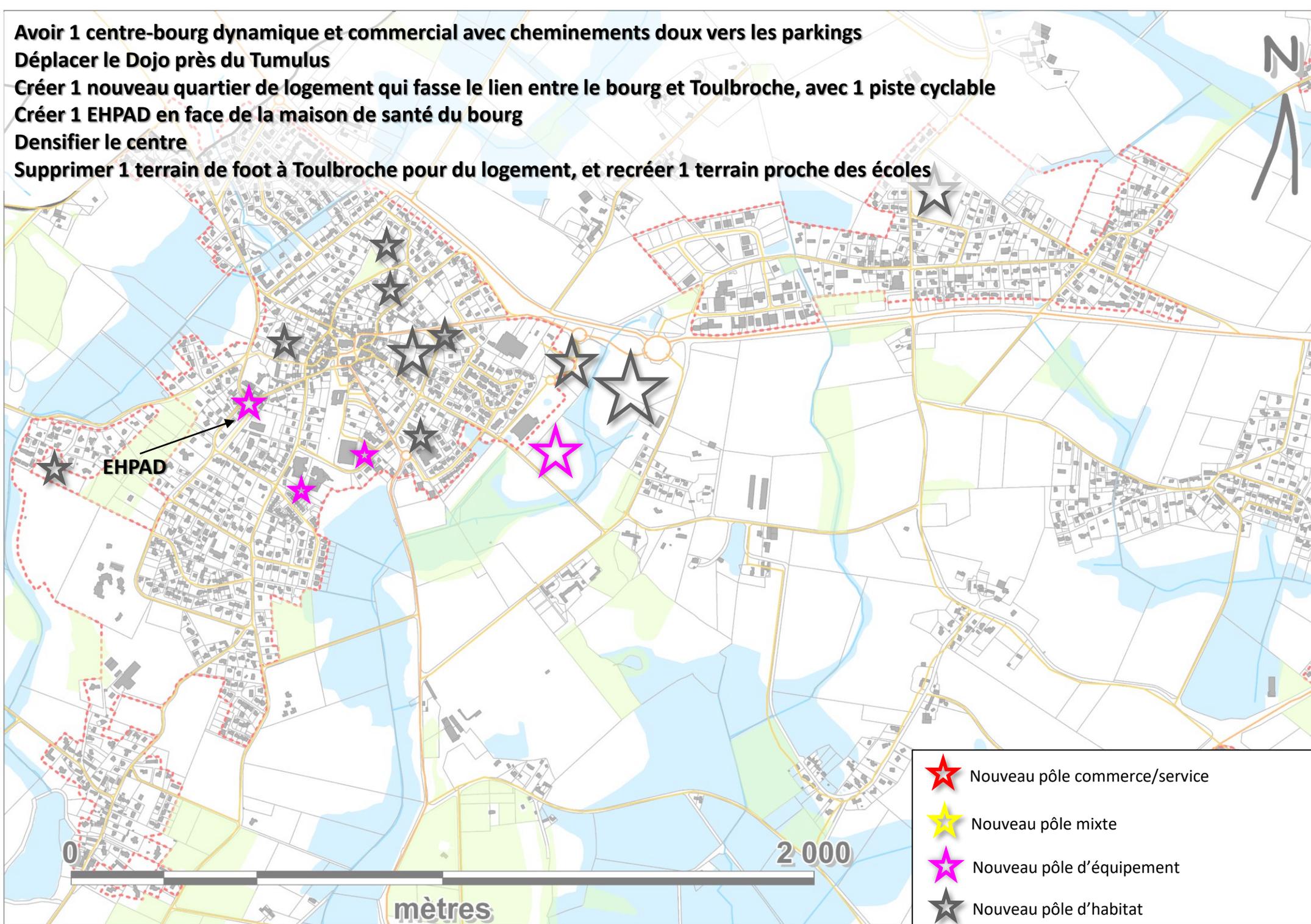
Déplacer le Dojo près du Tumulus

Créer 1 nouveau quartier de logement qui fasse le lien entre le bourg et Toulbroche, avec 1 piste cyclable

Créer 1 EHPAD en face de la maison de santé du bourg

Densifier le centre

Supprimer 1 terrain de foot à Toulbroche pour du logement, et recréer 1 terrain proche des écoles





2nd Exercice du 2nd atelier et résultat

Pour finir, en synthèse, les participants sont tous unanimes sur la nécessité de revoir le plan de circulation dans le bourg, d'y donner plus de place au piéton en créant des parkings en périphérie et en apaisant les cheminements entre ces parkings et le cœur de bourg. L'idée d'une expérimentation temporaire pour « essayer » a été évoquée.



Atelier 1. La densité, sous quelles conditions?



VI. Conclusion



Densité peut aller de paire avec **mixité et intimité**. Augmenter la densité nécessite de travailler sur la **forme urbaine** pour créer des quartiers ayant une **ambiance**, une âme.

Les logements individuels groupés (maisons en bande ou mitoyennes) ne riment pas nécessairement avec **monotonie**. D'autres modèles sont possibles. C'est tout l'enjeu des OAP et du règlement.

Une même opération peut varier les formes urbaines : maisons individuelles, maisons individuelles groupées ou mitoyennes, logements intermédiaires ou collectifs. De cette diversité de typologie naît la **mixité sociale**, chaque logement répondant au besoin d'une catégorie de population (tranche d'âge, CSP, statut).

Mixer la forme urbaine à l'échelle d'une opération donne la possibilité de **répartir l'objectif de densité** : ainsi par exemple réaliser 4 logements intermédiaires permettra en contrepartie de réaliser de plus grands lots pour les individuels ou les individuels groupés.

→ Enjeux :

- Concilier densité, intimité et qualités (de vie, urbaine, architecturale, paysagère, ...)
- Soins à apporter à l'aspect des espaces publics ou destinés à le devenir, et à la transition entre espace public et espace privé
- Permettre des formes architecturales qui « créent » de l'identité pour la Commune
- Éviter la banalisation des formes urbaines, interdire la répétition multiple d'un même bâtiment, tout en recherchant de la cohésion.
- Fixer un seuil acceptable de densité, au regard de son incidence sur la forme urbaine.
- Permettre les logements collectifs ou intermédiaires, en privilégiant ces derniers
- Écrire les règles sous l'angle de l'obligation de résultats plutôt que l'obligation de moyens



Avez-vous des questions ou
des observations ?