

## Une mixité des usages et des fonctions urbaines pour un cadre de vie de qualité :

Créer un lien social et un cadre de vie agréable constitue un enjeu majeur pour l'accueil et le maintien de la population communale. Quand cela est possible, le mélange d'activités compatibles avec l'habitat peut être le garant du maintien des relations sociales en établissant des polarités urbaines et des relations entre les différents secteurs de la commune :

- Privilégier les programmes mixtes : logements/commerces/services :
  - en favorisant l'intégration d'activités au rez-de-chaussée des bâtiments,
  - en réservant des emplacements à l'îlot, à la parcelle ou au quartier pour assurer une mixité des fonctions urbaines : équipement public, commerce, services,
  - en localisant des activités économiques à proximité des secteurs d'habitat (emploi/habitat).
- Conforter les équipements structurants de la commune et des quartiers :
  - en développant un quartier d'habitat à proximité d'un équipement,
  - en offrant des services de proximité aux habitants.
- Requalifier et conforter les quartiers existants :
  - appuyer la structure urbaine en permettant la création de bâtiments mixtes (logements/activités),
  - adapter les logements existants aux besoins des personnes à mobilité réduite (personnes âgées, handicapées) pour leur maintien à domicile et favoriser une diversité générationnelle et sociale.
- Réaliser des espaces publics de qualité afin de créer des lieux de rencontre et d'animation : places, cours, jardins, ...
- Créer des relations entre quartiers et assurer leur désenclavement :
  - continuité du réseau viaire : intégrer des circulations douces pour relier les quartiers (maillage doux),
  - réduire les distances de déplacement pour favoriser les déplacements doux,
  - proposer des transports collectifs.



Plescop (56)



Saint Nolf (56)



Theix (56)

## Pour aller plus loin

### Le cadre juridique

Des textes de lois fixent des objectifs de mixité sociale tels que :

- la loi S.R.U. : "Solidarité Renouvellement Urbain" a pour but de promouvoir la mixité sociale par l'obligation d'atteindre 20% de logements sociaux pour les communes de plus de 50000 hab. (art.55 de la loi du 13.12.00)
- la loi L.O.V. : mixité sociale
- la loi E.N.L. : "Engagement National pour le Logement" qui autorise un dépassement du COS pour la construction de logements sociaux.

# COMMENT FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan

La ville traditionnelle offre l'image d'un paysage urbain de qualité par la diversité de ses fonctions, de ses formes urbaines et d'habitats, qui constituent le fondement de la mixité urbaine et sociale et d'un cadre de vie agréable.

On a vu se développer ces dernières décennies une urbanisation marquée par la sectorisation des espaces (le zoning), qui limite les connexions entre les différents secteurs et ne favorise pas les relations sociales. Ainsi des zones d'activités et des quartiers de logements, situés en périphérie des agglomérations, tendent à multiplier les voies de circulation vers les centres urbains, et posent différents problèmes :

- **une forte consommation foncière** : la maison individuelle grande consommatrice d'espace crée une ville horizontale à faible densité,
- **des formes urbaines stéréotypées** : la maison, symbolisant l'isolement, créant un paysage d'une grande banalité, et "la boîte" systématique pour les activités industrielles ou commerciales,
- **l'isolement géographique et économique** des quartiers d'habitat : créant une forte dépendance à l'automobile, une multiplication des infrastructures et des temps de circulation conséquents.

### Qu'entend-on par mixité urbaine et sociale ?

Face à ces constats, la recherche d'une certaine mixité des fonctions urbaines (habitats/activités/équipements/loisirs) et des types d'habitats constitue un enjeu majeur pour la création d'un ensemble urbain cohérent dans une logique de développement durable, intégrant des qualités architecturales et urbanistiques et répondant aux attentes variées de la population et à leurs diversités sociales. S'engager vers un urbanisme durable, c'est donc mettre en œuvre à la fois :

- **Une mixité des fonctions urbaines** au sein du tissu urbain : habitats, services, commerces, équipements, loisirs.
- **Une mixité des types d'habitat** : diversité architecturale et des logements répondant aux différentes attentes en terme d'habitat :
  - des logements adaptés à la composition des foyers et à leur évolution dans le temps : jeunes, familles, célibataires, ...,
  - un habitat différent du produit classique de la maison individuelle sur lot libre de 600 à 800 m<sup>2</sup> :
    - > la maison individuelle sur des parcelles de taille variée,
    - > la maison individuelle groupée, de type maison de ville,
    - > le logement collectif et intermédiaire,
    - > des logements évolutifs dans le temps.
- **Une mixité de la population** : mêler les populations d'origines et de milieux divers, permettre les rencontres entre générations.
- **Une diversité des espaces publics** : lieux d'animation au sein du quartier et d'échange entre les habitants (espaces récréatifs, jeux d'enfants, ...).

### Les objectifs

- **Maîtriser la consommation foncière** par la réalisation de différentes formes urbaines denses et typologies d'habitat.
- **Assurer une qualité architecturale** urbanistique et paysagère cohérente avec l'existant.
- **Offrir un habitat diversifié** répondant aux besoins de la population et favorisant une diversité sociale et générationnelle.
- **Favoriser l'intégration d'activités dans les quartiers résidentiels** par l'implantation de services, d'équipements, de commerces, d'activités compatibles avec l'habitat, facteurs de développement local et de lien social.
- **Limiter les déplacements automobiles individuels** en réduisant les distances de déplacements.

# Dans le PLU ?

Une réflexion préalable et un contexte à prendre en compte :

La mixité sociale et urbaine ne peut résulter que de la volonté d'un projet de développement communal qui trouve sa traduction dans le PLU et en s'appuyant sur les documents de planification à l'échelle d'un territoire intercommunal :

- Le SCOT définit des orientations générales afin d'assurer une répartition spatiale équilibrée des fonctions (activités, équipements..) et une mixité de l'habitat (typologie de logements, formes urbaines, densité..) dans les communes.
- Le PDH a pour objectif d'assurer un équilibre territorial des politiques de l'habitat à l'échelle du département et de faciliter la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme afin d'y répondre au plus juste.
- Le PLH fait l'état des lieux en matière de logement sur un territoire intercommunal afin d'engager un programme d'actions assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'habitat.

## Dans le rapport de présentation :

Mener une étude prospective visant à :

- évaluer les besoins en matière d'équipements et de services, à court, moyen et long terme : programmation des équipements et constitution de réserves foncières,
- définir des objectifs en matière d'habitat en fonction des projections démographiques : types de logements, formes d'habitat.

## Dans le PADD :

Le PADD traduit le projet de développement communal qui doit permettre la réalisation d'un ensemble urbain de qualité en définissant les grandes orientations d'aménagement liées à l'organisation et à la forme bâtie, la population à accueillir et à maintenir, les types d'habitat et les besoins en équipements et services, la qualité des aménagements des espaces publics.

## Dans les orientations d'aménagement :

Elles précisent les aménagements souhaités sur certains secteurs en définissant des objectifs en matière :

- de formes urbaines en modulant les densités et les types d'habitats : maison individuelle/individuelle groupée, logements collectifs/intermédiaires,
- de mixité sociale : pourcentage de logement locatif social/ accession aidée,
- de mixité urbaine : en conciliant habitat/équipements /commerces/services afin de répondre aux besoins de la population à court et long terme,
- de lien social : par l'aménagement d'espaces publics de qualité, lieux d'animation et d'échanges au sein des quartiers.

## Dans le règlement :

Favoriser la création architecturale, la densification et la diversité des opérations d'habitat et la réalisation de programmes mixtes :

- Ces, Cos : des densités trop faibles limitent les programmes de logements, et les programmes mixtes,
- Autoriser des hauteurs de bâtiments suffisamment importantes afin de permettre une variété des formes urbaines.

## Sur les documents graphiques :

Identifier les zones à urbaniser et les lieux stratégiques de la commune afin d'établir un programme d'actions favorisant une diversité dans l'offre d'habitat et une mixité des fonctions.

## Dans les annexes :

Les surfaces de stationnement : attention au nombre de places de stationnements requises par logement, afin de ne pas limiter les opérations d'habitat social et collectifs.

### Les outils

**ER** : Emplacements réservés pour la réalisation de programme de logement : zones U et AU, (art L123-2b).

**Servitudes** en faveur du logement locatif fixant la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux (art L123-2d).

**ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)** : définit un programme équilibré entre locatif, locatif social et accession, logements et bureaux, commerces, services, adapté aux besoins de la commune afin de :

- développer de nouvelles formes d'habitat,
- assurer une plus grande diversité sociale et des fonctions urbaines.

**ZAD (Zone d'Aménagement Différé), DPU (Droit de Prémption Urbain)** : priorité accordée à la collectivité pour acquérir des biens immobiliers afin de constituer des réserves foncières.

**COS majoré** : dépassement du cos autorisé pour favoriser la construction de logements sociaux, (loi ENL).

# Dans le projet opérationnel ?

## Une diversité de l'habitat pour une diversité générationnelle et sociale :

Une offre de logements diversifiée peut permettre à la commune d'accompagner la mobilité résidentielle de ses habitants, c'est-à-dire d'offrir à chaque étape de leur vie un logement adapté à leurs besoins et de répondre en fonction de leur diversité sociale (âges, composition des foyers : jeunes ménages, célibataires, familles), et de leurs moyens par :

- Des modes d'accession variés :
  - accession / accession aidée : proposer une diversité dans les types de logements (du studio à la maison individuelle) et des tailles de parcelles variées pour les maisons individuelles en lot libre,
  - locatif social / locatif privé.
- Des types d'habitats diversifiés :
  - logements individuels en lot libre / individuels groupés /intermédiaires/collectifs.





# COMMENT CONSTITUER UN TISSU URBAIN DE QUALITÉ



Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan

## Une diversité architecturale et urbanistique pour un tissu urbain de qualité

Une certaine diversité architecturale dans la conception de différentes formes d'habitat et d'équipements constitue une donnée essentielle pour l'enrichissement du tissu urbain. Le projet d'aménagement doit assurer une forme urbaine cohérente tout en permettant l'initiative et la créativité architecturale.

- Créer une forme urbaine adaptée au contexte :
  - conforter le tissu existant,
  - utiliser les références architecturales locales en les revisitant,
  - moduler les densités.



Saint Nolf (56)

- Diversifier les formes urbaines :
  - logements collectifs/intermédiaires,
  - maisons de ville/maisons individuelles groupées.



Arradon (56)

- Valoriser ou créer des espaces publics de qualité :
  - offrir des espaces extérieurs avec un traitement paysager, dans les opérations denses en particulier,
  - traiter la transition entre espace public et espace privé : création de zones tampons (patio, cour, paliers, ...).



Arradon (56)



Inzinzac Lochrist (56)

- Favoriser l'intimité du logement et de l'espace extérieur privé (jardin, terrasse, loggia, ...).



Arradon (56)



Séné (56)

- Proposer des constructions variées :
  - maîtrise d'œuvre confiée à plusieurs architectes pour une variété urbaine et architecturale (par exemple : un architecte par îlot),
  - diversité des programmes,
  - diversité des matériaux, des couleurs.



ZAC des Huberdières - Le Rheu (35)

- Offrir des parcelles de surfaces, de formes et d'orientations différentes afin de trouver un vocabulaire architectural varié à l'échelle de l'îlot.



Bohal (56)  
SITADIN, DM.EAU

- Prévoir l'évolution des logements :
  - envisager l'évolution des modes de vie : créer un habitat évolutif,
  - intégrer l'extension ultérieure des logements dès le projet architectural.



Langouet (35)