



# MIXER LES FONCTIONS, LES PRATIQUES ET LES USAGES URBAINS



## Mixer les fonctions, les pratiques et les usages, c'est :

- **Implanter** les fonctions servantes de façon à optimiser la consommation d'espace au centre comme en périphérie des villes, en garantissant un fonctionnement fluide
- Mieux **connecter** les différents quartiers et les entrées de ville, et donc les fonctions urbaines, et réduire l'emprise des infrastructures pour les transports motorisés.

### Mais aussi...

- **Faire** de la ville un lieu de partage et de communs, avec des quartiers compacts intégrant des services de proximité pour donner de la valeur à la densité urbaine et faciliter l'intégration de tous.
- **Apporter** de la valeur d'usage aux quartiers monofonctionnels et requalifier leurs espaces publics.

## Qu'est-ce que la mixité fonctionnelle ?

Face à la ségrégation sociale et la spécialisation fonctionnelle, le renouvellement urbain introduit la mixité sociale et fonctionnelle en réponse au besoin de « *cohésion spatiale entre différentes fonctions dans les villes* »<sup>1</sup>.

La mixité fonctionnelle participe au développement durable, à l'égalité des citoyens et au renforcement des centralités<sup>2</sup>.

En regroupant diverses fonctions urbaines, la mixité fonctionnelle réduit l'emprise au sol des bâtiments et des infrastructures, gage de sobriété foncière.

### LES OUTILS DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

- La planification.
- L'urbanisme opérationnel.

## Comment favoriser la mixité des fonctions, des pratiques et des usages urbains ?

Pour y parvenir, de nombreux outils sont disponibles, correspondant aux diverses échelles d'action : le projet de territoire, la planification, la programmation urbaine et le projet urbain et architectural.

### Le projet de territoire

Il propose une organisation des espaces urbanisés et à urbaniser autour de centralités dans lesquelles la mixité fonctionnelle offre une qualité de vie à ses habitants, ses usagers et à ceux des territoires environnants. L'objectif est de favoriser une organisation

et un fonctionnement urbain de proximité, inclusif et accueillant des espaces ouverts et végétalisés.

### Les outils de la planification<sup>3</sup>

Ils orientent la mixité des fonctions à l'échelle, d'un quartier, d'un îlot ou d'un bâtiment. À l'échelle notamment d'un PLUi, les règlements des zones urbaines doivent autoriser des destinations différentes pour les constructions ainsi que des hauteurs et des gabarits qui soient compatibles avec la superposition ou l'assemblage de différentes fonctions.

<b>Le SCoT</b>	Il définit des orientations visant le confortement des centralités et la mixité des fonctions. Il peut prescrire des densités résidentielles et d'activités au niveau du quartier.
<b>Le PLUi</b>	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables traduit le projet de territoire en orientations affirmant la mixité fonctionnelle des centres et de certains quartiers.
	<b>Les Options d'Aménagement et de Programmation</b> permettent de préciser la programmation et ainsi veillent à ce que le site accueille une diversité de fonctions en compatibilité avec le SCOT. Elles peuvent également localiser ces fonctions et assurer leur intégration dans le fonctionnement du secteur.
	Différents articles du <b>règlement</b> permettent d'agir sur la mixité fonctionnelle. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles sur les implantations et la hauteur qui permettent d'adapter la mixité verticale aux diverses fonctions attendues tout en respectant la qualité paysagère et urbaine.</li> <li>• Les règles sur les destinations permettant par exemple, dans les zones auparavant strictement résidentielles, l'implantation de commerces, d'activités ou d'équipements, vecteurs d'animation, d'urbanité et de réduction des déplacements motorisés, ou encore permettant des fonctions résidentielles, tertiaires et/ou artisanales dans des zones commerciales.</li> <li>• Le règlement peut aussi délimiter les secteurs où la diversité commerciale doit être préservée et développée.</li> </ul>

1. [La mixité fonctionnelle, un objectif à définir et à négocier](#), IAU, 2011.

2. État, collectivités territoriales et entreprises face à la mixité fonctionnelle, l'exemple de l'agglomération nantaise, Credoc, 2007.

3. Diversifier les fonctions dans les villes et les villages, boîte à outils du PLUi, DHUP, avril 2015.

### La programmation urbaine et le projet urbain et architectural

Au-delà de la planification, la programmation urbaine est essentielle à la recherche de mixité fonctionnelle, de compacité du développement urbain tout en proposant une densité compatible avec la qualité de vie des habitants. Il est fondamental d'approfondir l'évaluation des besoins pour atteindre une programmation la plus efficiente possible en matière d'utilisation de l'espace et de consommation foncière. À titre d'exemple, une programmation mixte des usages des équipements, publics ou privés, permet de les rentabiliser davantage, de limiter les coûts et de réduire la consommation de foncier.

De même, plusieurs équipements peuvent être intégrés dans un même bâtiment en mutualisant certains services qui favorisent l'intensité urbaine. Loin de la figure classique de l'immeuble de logements avec des commerces en rez-de-chaussée, « nombre de projets contemporains sortent de terre et profitent d'une écriture architecturale lisible : un socle d'immeuble haut avec des espaces larges qui change des pieds d'immeuble corsetés ; des étages supérieurs avec du coworking et du bureau ; au-dessus encore des logements, voire des résidences étudiantes ; enfin un rooftop en surplomb avec de l'agriculture urbaine valorisant cette cinquième façade souvent délaissée»<sup>4</sup>.



Transformation d'une prison en lieu de vie multifonctionnel – Université catholique de Lyon

© Terra - Arnaud Bouissou

4. La mixité pour sauver l'homme, son quartier et sa ville ? Point de vue de Fabrice Dumartin, Les Arches Métropoles, Business immo, 1<sup>er</sup> octobre 2019.

## LES OPÉRATIONS MIXTES, DES OPÉRATIONS TRÈS SPÉCIFIQUES



Avec des montages financiers plus complexes, une conduite de projet solide, la mixité au sein d'une opération impose souvent de :

- **Affiner la recherche de l'équilibre financier** : la mixité induit une nouvelle manière de concevoir la rentabilité d'un projet, en particulier parce que les produits vendus au sein d'un même ensemble n'appellent pas la même rentabilité.
- **Faire évoluer les cultures professionnelles** : l'idée de mixité peut bousculer les pratiques. « Les opérateurs immobiliers y voient une source de complexification des programmes, de ralentissement de la définition du projet, voire de sa commercialisation (...) »<sup>5</sup> Les entreprises qui s'y installent craignent les conflits de voisinage avec les futurs habitants.

→ **Un portage politique fort et un montage de projet spécifique** : les décideurs publics doivent être en mesure d'affirmer leurs choix face aux désidarata des investisseurs et « d'affirmer la primauté de la dimension politique du projet d'aménagement face à ses dimensions financières bien réelles cependant »<sup>6</sup>.

Par conséquent, il est recommandé d'entreprendre une démarche négociée qui permette de donner une marge de manœuvre aux opérateurs tout en conservant l'ambition de mixité. Impliquer les acteurs que sont les promoteurs, les bailleurs sociaux, les usagers futurs, en amont des décisions puis prendre le temps de la négociation facilite le positionnement des différentes fonctions, voire permet d'en identifier de nouvelles.



Aménagement du cœur de ville de Gex avec une programmation mixte comprenant du logement, des équipements publics et des commerces avec une place publique réaménagée au-dessus d'un parking public souterrain

© DUVAL, AA Lyon, Olivier Sidière

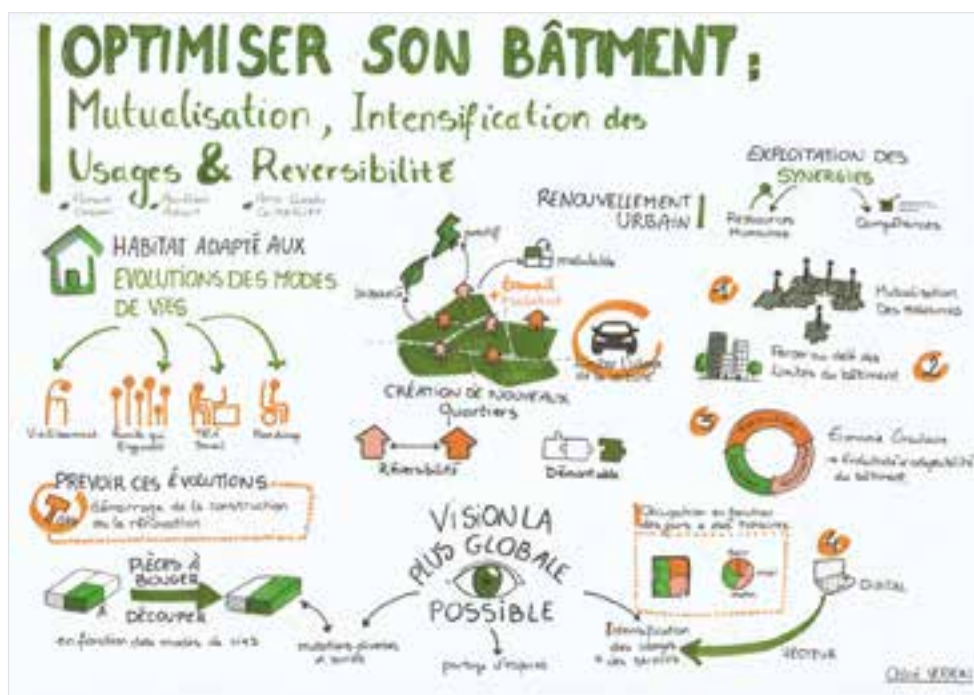
5. [La mixité fonctionnelle, un objectif à définir et à négocier, IAU, 2011.](#)

6. Ibid.

## De la mixité des fonctions à la mixité des usages

La mixité des fonctions peut également passer par la mixité des usages. En effet, selon les horaires d'utilisation, un bâtiment peut avoir différents usages. Par exemple, une résidence étudiante du Crous de Paris rend disponible sa cantine en espace de coworking l'après-midi, en dehors des horaires de restauration. Dans le même esprit, l'utilisation de parkings collectifs peut être mutualisée entre les actifs des bureaux en journée et les habitants du quartier en soirée et le week-end. Le Code de l'urbanisme a assoupli les règles en la matière pour faciliter cette mutualisation et de nombreuses applications de partage ont vu le jour. La maîtrise d'usage (cf. fiche « Compter sur les

habitants») constitue un bon levier pour concevoir ces espaces de mutualisation, ces changements d'usage dans le temps d'un même équipement. En prenant part aux réflexions en amont dans la conception d'un projet, les usagers déterminent les fonctions à mutualiser et opèrent des choix techniques permettant d'optimiser le fonctionnement des espaces. La ville se transforme à travers le temps et l'évolution des usages, le patrimoine bâti doit pouvoir être adapté, réemployé, des démarches de programmation ouverte, d'urbanisme transitoire associant les habitants sont aujourd'hui des leviers d'intensification urbaine.



*Optimiser son bâtiment : mutualisation, intensification des usages et réversibilité*  
Réalisé par Chloé Verron, étudiante à l'École de design Nantes-Atlantique, Colloque Cities to Be, septembre 2019

## Pour qui ?

La mixité est un vecteur de qualité de vie pour :

- les habitants;
- les usagers tels que les actifs du quartier, les usagers des équipements;
- les visiteurs.

Elle crée une urbanité vivante et une émulation pour l'activité économique, notamment pour les commerces de proximité.

*La mixité ne peut être atteinte que grâce à une vision et une volonté politique fortes, incarnées notamment par le projet territorial et secondées par une programmation urbaine et la conception de projets urbains ambitieux au service de cette vision.*

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



### → Nantes, Lieu Unique culturel

#### Pourquoi ici ?

Identifié dans les années 1990 comme possible lieu culturel aux marches du centre-ville d'alors, pour poursuivre le renouvellement de l'image de Nantes en tant que ville moderne connectée au monde, le Lieu Unique était alors une friche industrielle de la biscuiterie LU occupée par des artistes, puis ponctuellement par le festival « Fin de siècle ». La décision politique de l'investir pour ancrer une scène nationale, place de spectacles vivants, est allée de pair avec la volonté d'en faire un lieu de tous les possibles, aisément transformable. La mixité fonctionnelle s'est construite autour de la notion de lieu de vie, en offrant une programmation culturelle diversifiée et des services publics et privés visant tous les types de publics. Avec le développement urbain de l'Île de Nantes, il se trouve aujourd'hui au cœur de la cité.

« Scène nationale de Nantes, le Lieu Unique est un espace d'exploration artistique, de bouillonnement culturel et de convivialité qui mélange les genres, les cultures et les publics. Son credo : l'esprit de curiosité dans les différents domaines de l'art : arts plastiques, théâtre, danse, cirque, musique, mais aussi littérature, philo, cinéma documentaire, architecture et arts gustatifs. Lieu de frottements, le Lieu Unique abrite, à côté de ces espaces dédiés à la création, un ensemble de services : bar, restaurant, librairie, hammam, crèche... »<sup>7</sup>

#### QUELLES ÉTAPES ?

- Une vision, presque une utopie, avec un portage politique fort, ont été à l'origine de la création du Lieu Unique.
- Le choix de l'architecte Patrick BOUCHAIN, à l'issue d'un concours, a été déterminant pour qu'une osmose avec l'équipe technique du Lieu Unique permette une adaptation chemin faisant de la programmation et du dessin des espaces.
- La programmation a été permise par la recherche de partenaires en mesure d'accepter des contraintes fortes pour l'ouverture toute l'année, de partager la vision de tous les publics visés, d'accepter un fonctionnement en synergie entre les occupants.



© Martin Artyroglo

Le Lieu Unique offre un panel d'activités dont le rapprochement est rare : musique, lecture et programmation sont valorisées dans le bar-restaurant, fréquenté par les étudiants et les télétravailleurs. La crèche, le hammam, la salle de lecture et, pendant presque 20 ans la librairie, facilitent les rapprochements entre des publics se croisant rarement. Ils ouvrent leur appétit sur les propositions culturelles. Le fonctionnement 362 jours par an et les horaires sont garantis par un cahier des charges que les occupants sont tenus de respecter.

#### + Pour aller plus loin :

- *La mixité fonctionnelle, un objectif à définir et à négocier*, IAU, 2011
- *Diversifier les fonctions dans les villes et les villages, boîte à outils du PLUi, DHUP, avril 2015*
- *Plateaux urbains, démarche La Preuve par 7*
- *La MIQCP*, <http://www.miqcp.gouv.fr>
- *Les CAUE*, <https://www.fncaue.com>
- *Référentiel ÉcoQuartiers*
- <https://www.lelieuunique.com/le-lieu-unique/>

7. <https://www.lelieuunique.com/le-lieu-unique/>.