



ABSTRACT

Mixité fonctionnelle et réversibilité dans l'aménagement et la construction

Face aux défis de sobriété et de résilience (préservation du foncier, de l'énergie, des ressources...), le modèle historique de planification urbanistique dit de « zoning », qui se réfère à une classification précise des destinations d'usage, montre ses limites et n'est plus en mesure de répondre aux besoins des villes (offre de logements abordables, relocation de l'appareil productif, mobilité des courtes distances, aspirations en matière de cadre de vie et d'inclusion...).

À l'heure du nouveau paradigme de la fabrique urbaine où il s'agit de faire avec le « déjà-là », la mixité fonctionnelle est une réponse qui connaît ces dernières années un net regain d'intérêt. Elle se conjugue avec la logique de ville évolutive, qui met en avant les notions de réversibilité, d'adaptabilité, de chronotopie, d'urbanisme circulaire... et invite à réinterroger les fonctions de l'aménagement et à développer des approches systémiques de conception par les usages.

Sous l'impulsion d'initiatives innovantes portées par des lauréats « Démonstrateurs de la Ville Durable » et « Engagés pour la Qualité du Logement de Demain », le Lab 2051 s'est ainsi saisi du sujet et a lancé début 2023 un cycle d'ateliers visant à examiner les conditions de reproduction des solutions expérimentées et à identifier les éventuels freins à lever.

Ces ateliers ont été l'occasion de différents témoignages et études de cas: étude de comparative sur Bruxelles, Amsterdam et Stockholm (Université de Louvain); outil d'analyse des usages (Ademe); permis sans affectation de la Tour TEBiO (EPA Bordeaux Euratlantique); projet Arrière-Port / Cabucelle (Aix-Marseille-Provence Métropole); projet Urbik's Cub et Usine Sociale (Bordeaux Métropole); maintien de l'activité Giffard en secteur résidentiel à Angers (CCI Maine-et-Loire); verticalisation des activités productives (SERL immo) ...

Deux grands types de réflexions se sont dégagés lors des échanges:

- Le premier concerne l'évolutivité et l'adaptabilité du bâti (dans le temps et dans les usages), avec des questions et des enseignements sur:
 - les règles d'urbanisme (notamment concernant la destination des constructions);
 - les règles normatives (ex: règles de sécurité incendie différencierées selon des usages);
 - les dispositions techniques et architecturales (ex: hauteurs sous plafond, dimensionnement des réseaux intérieurs...);
 - la faisabilité économique et commerciale (prise en charge en certains surcoûts, identification d'investisseurs et de promoteurs intéressés et en mesure d'aborder ces projets...).
- Le second concerne les enjeux de programmation urbaine et d'acceptabilité, sur les sujets suivants:
 - l'intégration et la compatibilité des fonctions productives en secteur résidentiel, avec la nécessité de bien définir les différentes typologies d'activités dites productives et anticiper l'éventuelle conflictualité;
 - les enjeux de gouvernance et concertation prenant en compte les besoins des futurs usagers (passant par exemple par le consentement d'une entreprise à revoir son appareil productif pour l'adapter à de nouvelles exigences de compacité et d'intégration urbaine);

- la vision des potentialités en matière de mixité fonctionnelle voire de réversibilité à l'échelle du quartier et de la ville, avec des questions sur la hiérarchisation des usages urbains, le rôle de la planification sur le temps long et celui des outils d'identification et de suivi de ces potentialités.
- La professionnalisation des acteurs de la filière pour une meilleure appréhension de ces sujets.

LES LEVIERS POUR AGIR



De programmation et de conception

- Favoriser une approche multi-échelles, du bâtiment à la ville, pour assurer la cohérence et l'intégration urbaine des projets
- Mobiliser les moyens de conception architecturale et technique le plus en amont possible, pour s'affranchir des pratiques « standard » et identifier les solutions pour une réversibilité simplifiée
- Développer les notions de « structures capables » et « volumes capables »
- Proposer des solutions techniques adaptées aux entreprises pour adapter les appareils productifs à plus de compacité et de verticalité
- Porter une attention particulière à la gestion des flux de circulation des activités productives en zone résidentielle et à la conception et l'évolution des usages des locaux d'activité en RDC d'immeuble



Organisationnels, culturels et sociétaux

- Soutenir la gouvernance collaborative entre puissance publique locale, acteurs de l'aménagement, de la construction et de l'immobilier, secteur économique et société civile.
- Encourager l'émergence de nouveaux acteurs de l'immobilier susceptibles d'aborder la complexité des montages d'opération, de la gestion des actifs...
- Réaliser une typologie des activités productives compatibles avec la fonction résidentielle, tenant compte des contextes urbains
- Pour favoriser l'acceptabilité des usagers, identifier les activités économiques susceptibles de tisser des liens directs avec les populations environnantes (emplois de proximité, services pouvant intéresser les habitants, animation avec les scolaires...).



Réglementaires et juridiques

- Se doter d'une vision prospective des potentialités de mixité fonctionnelle et la traduire à l'échelle de la planification territoriale (SCoT, PLU) et de ses outils (ex: Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- S'appuyer sur l'expérimentation du permis sans affectation de la Tour TEBiO et sur la future loi dite "Daubié" relative à la transformation des bureaux en logements

Le Lab 2051 c'est quoi ?

2050 est aujourd'hui l'horizon de la transition écologique vers une France sobre, résiliente, inclusive et créatrice de valeur. Le Lab2051 nous projette dans le monde d'après. Il s'adresse aux collectivités et aux aménageurs pour lever les obstacles à l'innovation urbaine et favoriser le passage à l'échelle. Il accompagne en particulier les programmes d'innovation Démonstrateurs de la ville durable de France 2030 et Engagés pour la qualité du logement de demain. Dispositif apprenant, le Lab2051 se déploie de manière à la fois agile et structurée, dans une posture "think tank - do tank", en apportant une expertise ciblée au service des composantes innovantes de chaque projet et sur une mise en réseau des acteurs publics, privés et des usagers à toutes les échelles: bâtiment, quartier, ville et territoire.

Thématisques incubées:
autoconsommation collective, construction bois, habitat modulaire et transitoire, BIM-CIM, utilisation du standard international ISO 37101, IBA en France, rénovation énergétique bâtiment basse consommation.

Thématisques en cours d'incubation: bioclimatisme, nature en ville, communs et aménagement, mixité et réversibilité, économie circulaire dans l'aménagement, économie d'un aménagement durable.

Retrouvez toutes les informations et les incubations www.ecologie.gouv.fr/lab2051

