



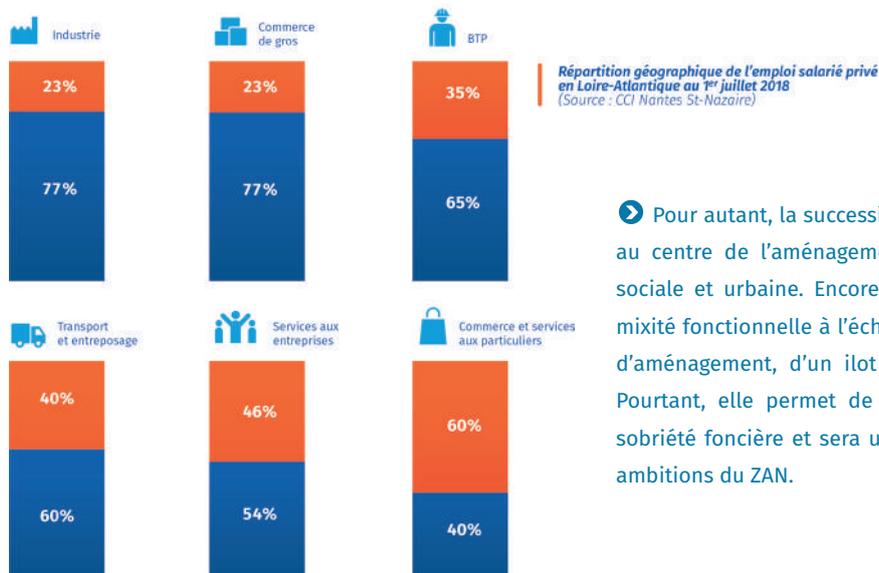
MIXITÉ D'USAGES

Maintenir des entreprises en centralités et développer la mixité urbaine

CONSTATS

Depuis les années 70, les entreprises sont incitées à se développer ou à s'implanter dans les périphéries des villes ou des bourgs, en zone d'activités ou dans le diffus, pour répondre à leurs besoins d'accessibilité, de stationnement et d'espace. La volonté de réduire les conflits d'usage est aussi très présente dans ce modèle suivi par les entreprises mais aussi plébiscité par les habitants qui n'acceptent pas toujours les nuisances. Qui plus est, les documents d'urbanisme (SCOT, PLU...), expression de la volonté politique et d'une stratégie de développement, cultivent le concept de zonage en milieu urbain comme en milieu rural. Par conséquent, la fonction économique, notamment productive, est très fortement localisée en zone d'activités.

A titre d'exemple, en Loire-Atlantique, la répartition de l'emploi est prépondérante en zone d'activités dédiée :



➤ Pour autant, la succession des lois SRU, ALUR et ELAN ont remis au centre de l'aménagement des territoires la notion de mixité sociale et urbaine. Encore trop peu de territoires concrétisent la mixité fonctionnelle à l'échelle d'une construction, d'une opération d'aménagement, d'un îlot ou d'un quartier ou d'une commune. Pourtant, elle permet de répondre pleinement aux objectifs de sobriété foncière et sera une condition essentielle à l'atteinte des ambitions du ZAN.

Enjeux

➤ **Dans le cadre du ZAN, les enjeux et besoins de mixité urbaine seront logiquement amplifiés car la ville sera, demain, le principal gisement de foncier pour les activités économiques, à travers les formes suivantes :**

- **Le maintien des activités économiques en ville** en conservant les activités industrielles présentes au sein des tissus urbains, en veillant à leur bonne intégration dans la ville, en organisant le recyclage de friches industrielles vers une diversification des activités et des fonctions.
- **La réintroduction des activités en centralités**, au plus près des habitants, des services et des équipements ; via des leviers réglementaires (des PLU facilitateurs), opérationnels et programmatiques (des opérations d'aménagement mixtes).
- **Le développement de la mixité d'usage sur des espaces monofonctionnels** : en faisant muter une zone commerciale insérée dans la ville vers un quartier urbain mixte ou en installant des activités productives au sein de quartiers dévolus à l'habitat par exemple.

C'est à toutes les échelles de la ville (de l'immeuble au quartier en passant par l'îlot) que la mixité fonctionnelle doit être mise en œuvre et doit permettre ainsi une intensification des usages, une limitation de l'artificialisation des sols et le maintien de la fonction économique au cœur des territoires. La capacité à rendre compatible à la fois les activités et fonctions différentes et les constructions évolutives et adaptables, est en jeu.



Des exemples en faveur de la mixité fonctionnelle :

LEVIER RÉGLEMENTAIRE : UN PLU FACILITATEUR POUR RÉINTRODUIRE DE L'ACTIVITÉ EN VILLE.

//// ---- Exemple du PLUM de Nantes Métropole (44)

Face à une rareté de l'offre de foncier économique en zone d'activités, Nantes Métropole a engagé, dans son PLUM, une réflexion pour favoriser le développement des activités et leur insertion dans la ville. Le règlement prévoit une majoration des hauteurs pour encourager la mixité des fonctions en zone urbaine (accueil d'artisanat et locaux d'activités).

Le règlement de la zone urbaine mixte (Um) qui couvre une large partie du territoire urbanisé métropolitain, autorise aussi les constructions relevant de la sous-destination « Industrie » à condition qu'elle soit compatible avec le fonctionnement du quartier (activités industrielles de type artisanat de production).

[A noter : le code de l'urbanisme classe l'artisanat de production – ex. peintre, plombier, couvreur- dans la sous-destination « industrie »]

LEVIER RÉGLEMENTAIRE : UN PLU VOLONTARISTE POUR MAINTENIR DE L'ACTIVITÉ PRODUCTIVE EN VILLE.

//// ---- Exemple du PLU de Chemillé-en-Anjou (49) avec pastillage UY en centre-ville ou à ses franges

Au sein des Mauges, les entreprises industrielles ont longtemps façonné le paysage des coeurs de bourgs, de villes et côtoyé les habitations. Depuis les années 80-90, certaines ont fait le choix ou ont été incitées à transférer leur outil de production dans les zones d'activités aménagées sur le territoire face au développement des quartiers pavillonnaires. D'autres,



Source : extrait du plan de zonage de la commune de Chemillé (49)

dans l'impossibilité de le faire pour des raisons techniques, financières ou de localisation, ont pu se maintenir au plus près des habitations et des équipements.

Le PLU de Chemillé-en-Anjou maintient un zonage UY avec des possibilités d'évolution à des entreprises situées au sein ou en frange d'espaces urbains ou à urbaniser, en tenant compte de la proximité des habitations, d'une capacité de desserte en équipements adaptés et des enjeux environnementaux. Une bande inconstructible permet dans certains cas de créer une zone tampon et d'amoindrir les nuisances potentielles. Ce choix politique d'affirmer le développement économique en ville, en parallèle du développement des zones d'activités, participe au maintien d'une mixité fonctionnelle.

LEVIER RÉGLEMENTAIRE : RENFORCER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET POLARISER LE COMMERCE AU SEIN DES CENTRALITÉS.



source : PLUi ALM - OAP Centralités Avrillé (49)

//// ---- Exemple de l'OAP Centralités du PLUi d'Angers Loire Métropole (49)

Le Plan local d'urbanisme intercommunal d'Angers Loire Métropole intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation novatrice, dite OAP Centralités. L'objectif ? Développer, conforter ou renforcer les centralités du territoire à partir de principes d'aménagement pour en faire les lieux privilégiés de mixité fonctionnelle et d'intensité urbaine. 79 centralités sont définies, chacune d'elles possède un rayonnement différent qui dépend essentiellement du niveau d'attractivité des services proposés par les commerces et

équipements qui les composent. Les activités économiques dont les commerces trouvent toute leur place dans ces orientations, en lien avec l'offre de logements, les services et équipements, les espaces publics, les mobilités, le paysage et patrimoine urbains.

Chaque centralité est déclinée sous la forme d'une fiche qui comporte :

- un contexte pour mieux comprendre les problématiques rencontrées sur les centralités et d'appréhender ainsi chaque projet au regard de ces situations ;
- des objectifs à atteindre accompagnés d'une cartographie.

Dans ces centralités, les commerces doivent s'implanter prioritairement en continuité des agglomérats commerciaux existants. Aussi, en cohérence avec les objectifs définis pour chaque centralité, les nouveaux commerces, équipements et services s'implanteront prioritairement dans les centralités existantes ou en projet. La création de nouvelles cellules commerciales devra être justifiée au regard des pratiques des usagers et de l'organisation du territoire.

MAINTIEN D'ESPACES ET D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES DANS LE CADRE D'UN PROJET URBAIN

//// ---- Exemple du projet urbain Bas Chantenay à Nantes (44)

Secteur industriel historique de la ville de Nantes situé en bord de Loire et à l'intérieur du périurbain, le quartier Bas Chantenay fait l'objet d'un projet urbain ambitieux. Alors qu'il aurait pu se détourner de sa vocation économique initiale, ce projet vise à



Bas Chantenay à Nantes (44) - CCI 44

conserver l'activité industrielle tout en lui donnant un caractère innovant et en la diversifiant. Le projet a pour but aussi d'amener de nouveaux flux (touristiques, habitat), et mettre en avant le patrimoine de bord de Loire et les espaces publics. D'anciennes friches industrielles (ancienne salle à tracer et cale du chantier naval, usine électrique...) sont réhabilitées pour accueillir de nouvelles activités tertiaires, logistiques et productives autour notamment de la filière nautique et de l'économie maritime.

RENOUVELER LES ESPACES COMMERCIAUX VERS D'AVANTAGE DE MIXITÉ D'USAGE



Orvault (44) - CCI 44

//// ---- Exemple du projet de transformation de la route de Vannes sur Nantes Métropole (44)

Entrée ouest de l'agglomération nantaise, la « Route de Vannes » constitue aujourd'hui un des principaux pôles commerciaux d'envergure régionale autour de l'équipement de la maison. Entièrement intégré au tissu urbain et relié par les transports collectifs, cette « zone » commerciale va être transformée vers un quartier urbain plus dense et mixte, associant notamment davantage de logements, des activités de services et une place beaucoup moins forte attribuée à la voiture et aux espaces de stationnement.

Le projet vise à sortir d'une approche monofonctionnelle, pour développer la ville de demain sans avoir à artificialiser de nouveaux espaces et en développant une mixité d'usages (habiter, travailler, consommer, se déplacer...).

DÉVELOPPER DES PROGRAMMES ET DES OPÉRATIONS MIXTES « ACTIVITÉS – LOGEMENT »

//// ---- Saint-Philbert -de-Bouaine (85)

Avec la volonté de regrouper les commerces pour maintenir voire renforcer l'offre commerciale, et y associer la création de logements pour donner une nouvelle dynamique au centre-bourg, la municipalité a complètement revu l'aménagement de la place Verdon : ancienne place dédiée désormais pour l'essentiel au stationnement. Après un premier immeuble composé de 3 cellules commerciales et cinq logements sociaux à l'étage livré en 2021, un nouvel immeuble sera livré en 2024 et comportera en rez-de-chaussée cinq cellules commerciales et 21 appartements aux niveaux supérieurs. Le premier niveau sera réservé aux seniors.



Mairie de Saint-Philbert-de-Bouaine (85)

//// ---- Exemple du programme AXEL d'Angers Loire Habitat (49)

Il y a quelques années, Angers Loire Habitat, office public de l'habitat, fait le choix d'investir dans un quartier en devenir. L'opération immobilière AXEL est sortie de terre en 2022 au cœur la ZAC « Quai St Serge », nouveau lieu de vie, d'habitat, de loisirs, d'activités tertiaires et universitaires à Angers desservi par le tramway. L'AXEL se situe au cœur d'un ensemble immobilier mixte : un bâtiment composé de 3 500 m² de bureaux, locaux commerciaux et d'activités, un bâtiment de 170 logements étudiants, un bâtiment de 30 logements familiaux, un immeuble de 14 logements dédiés aux jeunes actifs ainsi que d'un sous-sol de 88 places de stationnement.

La mixité fonctionnelle, sociale et urbaine a été pensée à



Côté Maine - AXEL Saint Serge Angers (49) - Angers Loire Habitat

l'échelle du bâtiment tertiaire ainsi qu'à celle de l'îlot en prise direct avec son environnement urbain renouvelé et densifié.

//// ---- Louverné : Reconstruire la ville sur la ville (53)

Louverné, commune de 4 300 habitants de la 1^{ère} couronne lavalloise, a fait le pari d'un renouvellement urbain ambitieux pour redynamiser son centre-ville composé d'un bâti ancien, plus ou moins dégradé et peu fonctionnel, et d'une friche artisanale.

Le fil conducteur : reconstruire la ville sur la ville avec une forte mixité fonctionnelle et sociale pour développer l'attractivité résidentielle et commerciale.

L'enjeu, la dépollution de la friche artisanale (un ancien garage poids-lourds) qui a nécessité d'importants travaux, suivie de la déconstruction du bâti ancien pour enfin reconstruire 130 logements avec en pied d'immeubles 9 cellules commerciales (1 200 m²).

Aujourd'hui, Louverné a remporté son pari, son centre-ville revit et a retrouvé un dynamisme avéré.



Centre bourg Louverné (53) - CCI 53