

novembre 2019

les dessous de la mixité urbaine



point de vue...

La Charte d'Athènes, rédigée sous l'égide de Le Corbusier en 1933, a tourné l'aménagement urbain d'après-guerre vers une politique de sectorisation des fonctionnalités. Ce zonage par répartition s'observe dans les villes de la région nazairienne : ici, les quartiers résidentiels, là, les zones d'activités, plus loin, les espaces commerciaux, etc.

Aujourd'hui, cette sectorisation est réinterrogée au profit d'un aménagement urbain qui entremêle les activités et les usages. Les aménageurs ont ainsi fait de la mixité urbaine une réponse aux défis de mobilité, de densité ou de durabilité qui challengent les villes d'aujourd'hui. En outre cette idée de mixité est présentée comme une solution pour construire une ville de proximités.

Pourquoi la mixité urbaine est-elle devenue la réponse privilégiée pour construire la ville ? Quels aménagements permettent de construire une ville plus évolutive et moins figée dans ses usages ? Quelles sont les conditions propices et les freins à la réalisation d'opérations immobilières amenant de la mixité ? Dans un territoire soumis à une forte pression foncière comme celui de la région nazairienne, à quels défis urbains répondent ces opérations de mixité ?

pourquoi mixer ?

La politique de zonage de l'espace a permis une bonne identification des fonctions urbaines et a renforcé la place de la ville comme lieu de diversité. Pour autant, cette sectorisation a eu comme corollaire de créer une ségrégation socio-économique bien visible à l'échelle des quartiers d'une ville. Cloisonner les fonctions a par ailleurs renforcé la consommation d'espaces agricoles et naturels en périphérie des villes et a conduit l'essor des mobilités individuelles. La notion de mixité fonctionnelle prend aujourd'hui le contre-pied de ce mode d'aménagement, palliant ses écueils et favorisant le mieux vivre en ville en faisant cohabiter les pratiques.

mixer via la réhabilitation

Au cœur des villes qui croissent et s'agrandissent, certains bâtiments ne répondent plus aux besoins pour lesquels ils ont été édifiés. Se réapproprier ces constructions et projeter un autre usage est une opportunité pour s'adapter et limiter l'emprise spatiale des villes. Il s'agit de repenser ces constructions déclassées lors d'opérations de réhabilitation ou de rénovation qui requalifient les lieux afin de mieux les faire correspondre aux besoins des citoyens.

la réversibilité : permettre un autre avenir

Une seconde pratique, plus émergente, entend limiter l'obsolescence des bâtiments et l'existence d'espaces déclassés en concevant, dès l'origine, des constructions pouvant s'adapter à de multiples usages. Par anticipation, ces structures réversibles réduisent l'ampleur des travaux et les coûts associés au changement de destination que ce soit pour se loger, travailler, se former, se divertir, etc. Pensés dans le temps long, ces bâtiments aux usages hybrides doivent pouvoir évoluer en fonction des besoins et offrir la possibilité d'introduire de la mixité fonctionnelle.

deux pratiques pour des espaces mieux adaptés

La réhabilitation, en s'appropriant des espaces déclassés, et la réversibilité, en offrant une plus grande souplesse d'aménagement dans le temps, repensent les modes d'habiter de la ville. Ensemble ces opérations rompent l'uniformité héritée du développement urbain pensé par grands zonages. Elles introduisent alors une mixité fonctionnelle, sociale et architecturale et participent à créer des quartiers, des îlots voire des bâtiments aux multiples vocations pour faire une ville de proximités et de diversités.

espaces artificialisés par destination



la mixité s'introduit en ville...

Saint-André-des-Eaux, rue de Bretagne

Opération de réhabilitation d'espaces commerciaux en logements et services publics en rez-de-chaussée.



Saint-Nazaire, rue d'Anjou

Opération de réhabilitation d'un hôtel en logements et espace commercial en rez-de-chaussée.

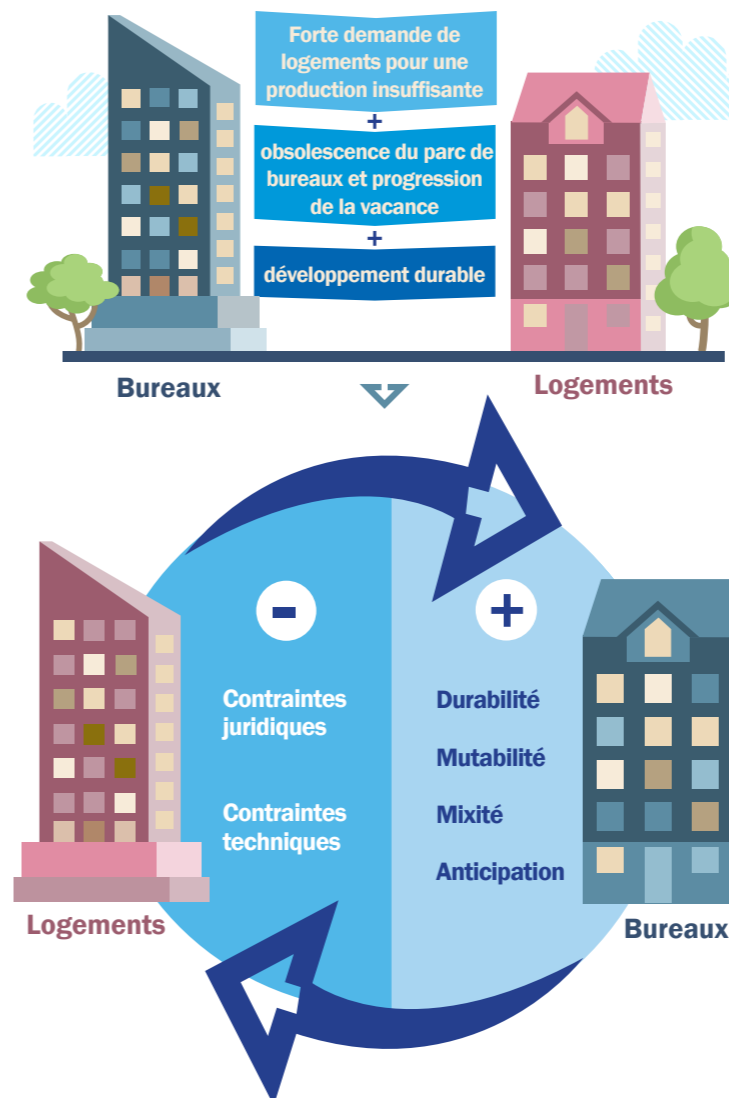


Source : © Google maps

les faux amis des travaux de reconstruction

| | Rénovation | Réhabilitation | Réversibilité |
|--|------------|----------------|---------------|
| On envisage de faire évoluer les choses dès le début | X | X | ✓ |
| On fait avec l'existant | X | ✓ | ✓ |
| On casse tout et on recommence | ✓ | X | X |

réversibilité : nouveau standard ou nouvelle démonstration théorique ?



s'accommoder des contraintes techniques

Qu'il s'agisse d'immeubles de bureaux ou d'habitations, les hauteurs, les largeurs, comme les contraintes en matière de réseaux ou d'accessibilité ne sont pas les mêmes. Selon chaque usage les normes diffèrent et les réglementations techniques se multiplient. Ces exigences complexifient les changements d'affectation lors des opérations de réhabilitation. Afin de laisser plus de place à cette mixité, et ce d'autant plus dans les constructions réversibles, il apparaît nécessaire d'envisager dès leur conception des bâtiments fruits de compromis entre des exigences multiples et d'accompagner la complexité.

composer avec une liberté encadrée

Les mixités fonctionnelles, sociales voire architecturales participent à reconfigurer les villes. Toutefois pour satisfaire cette ambition de diversité, les documents de planification doivent contenir des dispositions favorables à la mutabilité des espaces. Les Plans locaux d'urbanisme peuvent ainsi intégrer les principes de mixité fonctionnelle et sociale afin de favoriser la construction de bâtiments aux usages hybrides. Le permis de construire « mixte » ou « réversible » reste toutefois à inventer sachant qu'il existe déjà, à une autre échelle, le permis « à double état » tout spécialement prévu pour les réalisations très spécifiques des Jeux olympiques et paralympiques de 2024. Afin d'aller plus loin, l'architecte-urbaniste François Leclercq défend même la création d'un volet transformabilité dans les permis de construire de la même manière qu'il existe déjà un volet paysager.

quand la mixité a un prix

Les opérations de réhabilitation ou les constructions réversibles génèrent des coûts toujours supérieurs au regard de normes et d'attentes plus exigeantes. En outre, l'imbrication des activités dans des bâtiments plus mixtes allonge la durée de réalisation des opérations et donc les coûts de mise en œuvre. Par conséquent, c'est la viabilité financière de certaines opérations qui est remise en cause. Au final, cette élévation des coûts de construction se répercute par une hausse des prix proposés aux usagers remettant en cause la possibilité même de créer de la mixité sociale.

carte blanche à...

Laurent Devisme

Professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Nantes

Amélie Nicolas

Maîtresse de conférences l'École nationale supérieure d'architecture Paris



Le projet de recherche *Horizon des Littoraux* en Déclassement vise à documenter et analyser le devenir des colonies de vacances et des villages de vacances sur le littoral atlantique (Loire-Atlantique, Vendée). Ces territoires caractéristiques des loisirs organisés du XX^{ème} siècle et des valeurs de l'éducation populaire à la vie en groupe et au plein air sont aujourd'hui en déclin ou en difficulté. Qu'en reste-t-il aujourd'hui ? De nouvelles formes du désir de rivage, une offre touristique désormais lucrative et de nouveaux enjeux territoriaux pour les municipalités littorales sont apparus et complexifient les trajectoires de ces sites.

À titre d'exemple, suite à une intense période de colonisation de la forêt domaniale de Saint-Hilaire-de-Riez au cours du XX^{ème} siècle, l'analyse montre aujourd'hui des situations de déclassement et de reclassement variées : toujours en usage les colonies des villes de Saint-Denis, Nanterre, Gagny et Aubervilliers ; progressivement abandonnée celle de la Ville d'Argenteuil, en vente depuis 5 ans ; privatisé le site de l'ex-colonie de la ville de Drancy ; disparus les sites des ex-colonies d'Aulnay-sous-Bois, de Villeneuve-Saint-Georges et de la SNCF ; labellisée enfin l'ex-colonie de la ville de Bezons, désormais gérée par l'UCPA. On voit ici combien la géographie littorale est perturbée par une autre géographie, liée au devenir, également contrasté, de la banlieue rouge parisienne.

Au sein d'un même territoire géré par l'Office National des Forêts, on observe ainsi tantôt des opportunités foncières pour des opérateurs publics ou privés, tantôt des difficultés tenant à l'évolution de la réglementation et au coût de la mise aux normes. L'écriture de ces histoires rend visibles des tensions spécifiques aux usages balnéaires.



Ancienne colonie de vacances transformée en logements © addrn

voir aussi...

[« La France : des territoires en mutation. Les étapes de la politique de la ville en France » - Sylviane Tabarly, Géoconfluences, 2005]

[« Construire réversible » - Patrick Rubin, Canal architecture, février 2017]

[« L'obsolescence de l'immeuble : les grands enjeux de la réversibilité », - David Guillot (édition), Le Moniteur, novembre-décembre 2018]

[« La ville émietée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine » - Eric Charmes, PUF, 2011]

[« La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration », - Christine Lelévrier, Espaces et sociétés, 2010]

[« L'évolution de la mixité sociale, enjeu du renouvellement urbain des grands ensembles d'habitation de l'agglomération strasbourgeoise », - Bénédicte Gérard, Géographie, économie, société, 2011]

déjà paru



addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Rédacteurs en chef :

Annaïc Godel, Antoine Delmas

Comité de rédaction :

Claude Maillère, Marie Pouplet, Pierre Vionnet

Conception graphique :

Sandra Biguet, Anaïs Hamon

Responsable de publication :

Pierre Vionnet

Crédits photos :

p.1 et p.4 © addrn

Dépôt légal : 4^e trimestre 2019

Site internet : www.addrn.fr

à lire ou à relire

Retours en ville

Des processus de gentrification urbaine aux politiques de revitalisation des centres
Catherine Bidou-Zachariasen (dir.),
Descartes et cie, 2003.

Cet ouvrage décrypte les enjeux de la réhabilitation de l'habitat, de la mixité sociale et des nouveaux usages urbains à la lueur du retour en ville des classes moyennes aisées. Connue sous le nom de gentrification, les auteurs multiplient les exemples pour présenter ce processus devenu un enjeu des politiques urbaines de nombreuses municipalités.

