



## Encourager la mixité des fonctions et des formes urbaines



### PRÉSENTER LES ENJEUX DU NIVEAU D'ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT ET LA RÉPONSE DU PLU

Le rapport de présentation peut comporter :

- Un état des lieux des typologies de logements disponibles sur la commune (logements individuels, collectifs, nombre de pièces, taille des ménages...). Le diagnostic peut analyser ensuite les types de logements nécessaires au parcours résidentiel sur la commune, à savoir les logements adaptés aux différents stades de la vie des ménages.
- Un inventaire des activités existantes en zone urbaine. Le diagnostic fait état des différentes fonctions urbaines et leur localisation géographique, il pointe ensuite les possibilités de liens entre les fonctions et les zones. A l'inverse, certaines fonctions n'ont pas vocation à se mêler trop étroitement, par exemple le logement et les activités bruyantes.
- Un inventaire des activités en zone agricole et naturelle pointant celles sans lien avec l'activité agricole ou sylvicole et une analyse des enjeux alentours pour envisager les possibilités d'agrandissement et d'évolution des bâtiments.



### AFFIRMER DANS LE PADD L'OBJECTIF DE MIXITÉ

En lien avec le volume de logements prévu, la commune peut avoir comme objectif d'améliorer le parcours résidentiel local en offrant à chaque type de ménage un logement adapté. Cela se traduit par la diversification de l'offre: plus de petits logements pour les secteurs essentiellement dotés d'habitat pavillonnaire et un segment d'habitat individuel pour les communes les plus urbaines. Le PADD gagnera à prévoir une proportion d'habitat intermédiaire pour compléter ce parcours résidentiel.

Par la diversification de l'offre de logements, le PADD poursuit également l'objectif de mixité générationnelle, en permettant par exemple aux personnes âgées occupant une maison individuelle, de changer de logement tout en restant sur la commune. La maison pouvant être remise à terme sur le marché pour une famille ou un jeune ménage.

Le PADD déterminera les secteurs de la commune pour lesquels une mixité des fonctions est recherchée. Il peut s'agir de nouveaux quartiers ou de transformation progressive de quartiers existants. Le projet communal qualifie cette mixité en prenant soin de la qualité de vie des habitants et des contraintes liées aux activités économiques notamment. A travers cette mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements, activités...), l'objectif est de réduire les contraintes de déplacements motorisés mais aussi de créer les conditions qui favorisent une vie de quartier.



## ADAPTER LES RÈGLES DU PLU

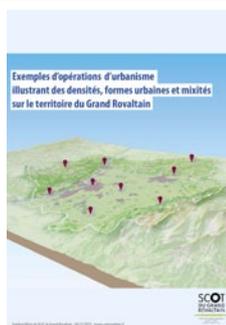
Plusieurs outils du règlement des documents d'urbanisme peuvent encadrer la production de logements. Le choix d'un règlement graphique adapté peut permettre de garantir leur prise en compte :

- **La définition d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles** : Sur les zones AU mais également sur les tènements libres d'une taille compatible avec une opération d'ensemble, les OAP peuvent afficher un nombre de logements attendus. L'OAP permet également de définir des proportions de formes d'habitat collectif/intermédiaire/individuel.
- Les règles des zones urbaines concernées devront permettre l'atteinte des objectifs (hauteur, distances aux limites...) inscrits dans les OAP.
- Le PLU peut délimiter les éventuelles zones dans lesquelles le règlement limite la mixité fonctionnelle (zone pavillonnaire, zones d'activité...).
- Autour des activités existantes en zone agricole ou naturelle, le PLU pourra délimiter des petites zones, des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) afin de permettre l'évolution des bâtiments et éventuellement une extension modérée de l'activité.
- Les OAP peuvent définir des principes en matière d'implantation de commerce.
- Pour favoriser le maintien de commerces sur certains secteurs de la commune, le règlement peut interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.
- Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
- Il est possible de définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.
- Des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions peuvent être imposées.
- Le règlement pourra définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur.
- En zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale et fixer cette taille.



## POUR ALLER PLUS LOIN

Le Recueil d'opération d'urbanisme :  
Le SM SCoT propose un recueil d'opérations  
d'urbanisme du territoire illustrant des densités et  
formes urbaines sur le Grand Rovaltain.



[www.grandrovaltain.fr](http://www.grandrovaltain.fr)

- La Zone d'Aménagement Concerté :  
Il s'agit d'une procédure opérationnelle et financière qui permet à la commune d'encadrer fortement une opération d'urbanisme et s'assurer que les prescriptions prévues seront appliquées.



## PRÉVOIR LA MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES DANS UNE OAP

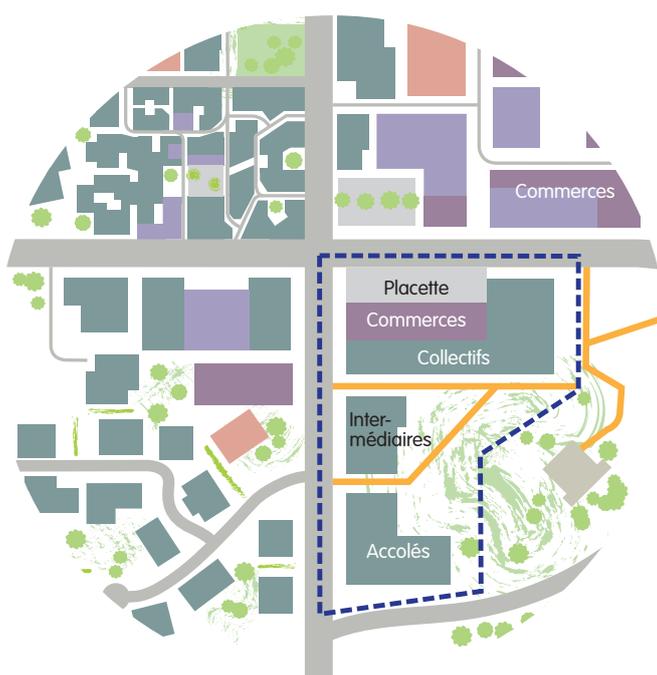
L'orientation d'aménagement et de programmation est l'outil privilégié pour imaginer un nouveau quartier dans ses différentes composantes urbaines et poser plusieurs principes qui s'appliqueront aux projets de construction et d'aménagement.

Dans l'exemple ci-dessous le projet porte sur une extension du coeur de village encadrée au Nord par quelques commerces, au Nord-Ouest par de l'habitat collectif et au Sud-Ouest par de l'habitat pavillonnaire. Au Sud Est, un château domine le secteur.



La commune souhaite renforcer le commerce autour d'une place structurante. L'OAP indique un linéaire de commerce en lien avec le logement collectif et un principe de placette en face de la place existante.

En termes de typologie, la commune souhaite proposer une offre de petits logements. La localisation des logements collectifs, intermédiaires et accolés permet de prévoir une diversité de l'offre sur la nouvelle opération. L'insertion des nouveaux bâtiments se fait graduellement en cohérence avec les bâtiments voisins, logement individuels au Sud-Ouest, bâtiments de plus grande hauteur à l'Ouest. Les bâtiments s'implantent à proximité des voiries et autour d'un espace vert en retrait.

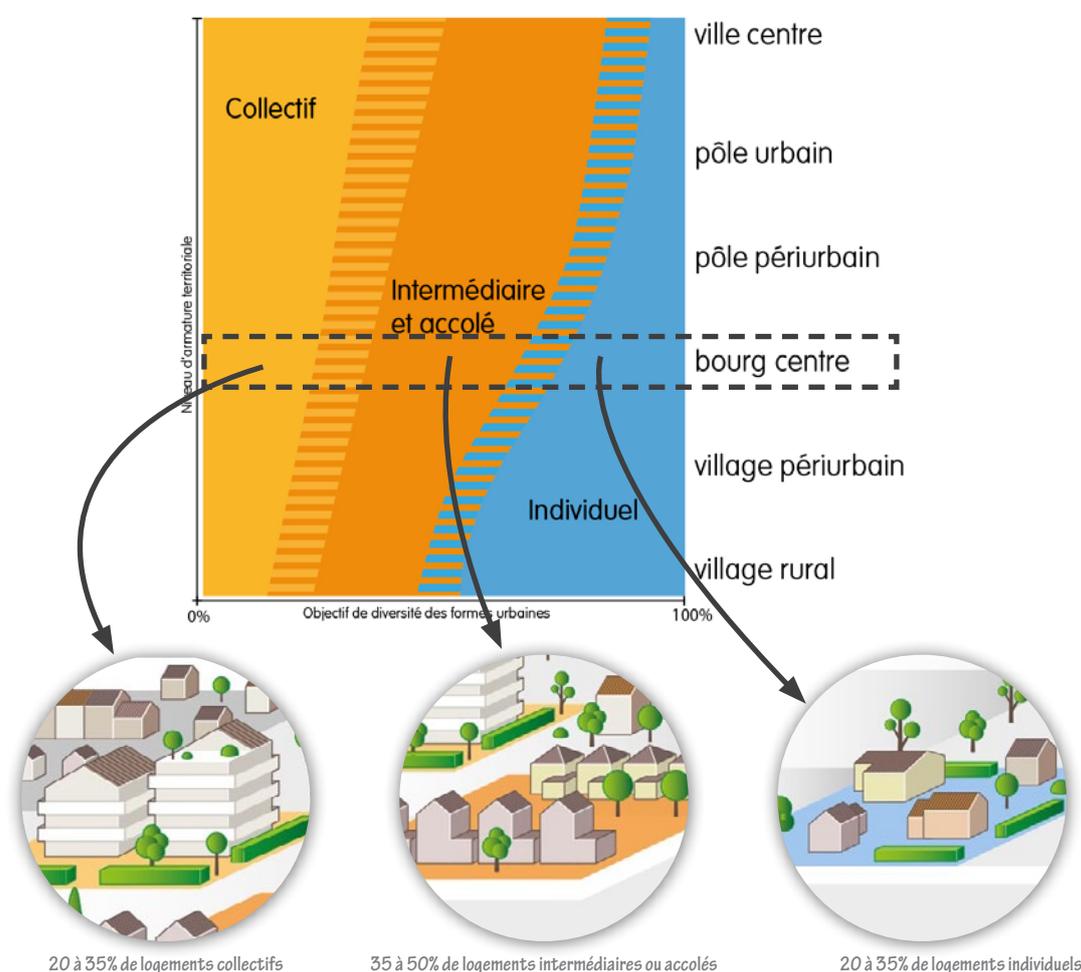




## PRÉVOIR UNE MIXITÉ DES FORMES URBAINES DANS LE PLU

Pour offrir un parcours résidentiel complet dans chaque niveau d'armature du SCoT, des proportions de formes urbaines sont fixées par le DOO. Le SCoT ne fixe pas d'objectif précis pour chaque type de commune mais plutôt des ordres de grandeurs permettant d'adapter les proportions aux situations locales.

- L'habitat individuel concerne les bâtiments ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Le logement est prolongé par un espace extérieur également privatif.
- L'habitat intermédiaire concerne un bâtiment regroupant plusieurs logements individuels ayant chacun une entrée particulière. Cet habitat s'organise autour d'une mitoyenneté verticale/horizontale ne dépassant pas le R+3. Chaque logement bénéficie d'un espace privé extérieur. Dans le SCoT, cette catégorie comprend également les logements accolés, c'est-à-dire des logements « individuels » liés par une ou plusieurs façades.
- L'habitat collectif sera représenté par les bâtiments possédant un hall et des accès et des espaces collectifs aux logements.



Par exemple, le PLU d'un bourg-centre pourra proposer de l'ordre de 20 à 35% de logements individuels, de 35 à 50% de logements accolés et/ou intermédiaires et de l'ordre de 20 à 35% de logements collectifs.

Les différentes zones constructibles ou à urbaniser du PLU de ce bourg-centre doivent refléter la volonté de la commune d'atteindre ces ordres de grandeurs. Ainsi les proportions de chaque typologie attendue pourront être indiquées dans les OAP. Le règlement proposera des règles adaptées à ces formes.

Dans certains secteurs, le PLU peut fixer les tailles de logements attendues.