

L'aménagement
dans sa mixité
d'ensemble



PARTIE 2

L'AMÉNAGEMENT DANS SA MIXITÉ D'ENSEMBLE

Les évolutions récentes de la société se traduisent par des modes d'habiter de plus en plus complexes et diversifiés

La notion de mixité est omniprésente dans les discours des principaux acteurs concernés par l'habitat. Réussir la mixité urbaine et assurer une offre de logements diversifiée et de qualité sont les objectifs que défend et fait valoir SEFI au quotidien.

Faire de la mixité, c'est retrouver du lien social en réintégrant les opérations d'aménagement physiquement et symboliquement dans la ville. C'est faire coexister dans un quartier des ménages aux revenus et origines sociales, différentes en créant des choix résidentiels nouveaux.



SLCI Promotion - St Vincent, Sainte Foy les Lyon

La mixité a été introduite par la loi SRU et reprise dans les documents locaux de planification urbaine. En introduisant cette notion, le législateur a cherché à lutter contre les excès qui ont conduit à la création d'espaces monofonctionnels à la fois en termes d'habitat et de population.

La mixité peut prendre trois formes différentes qui peuvent se combiner entre elles :

- **Mixité sociale** (modes d'occupation)
- **Mixité fonctionnelle** (usages)
- **Mixité urbaine** (formes d'habitat).

La Mixité

La mixité est un enjeu de la ville de demain.

Elle est au centre de la conception des programmes avec pour objectif de proposer des formes urbaines renouvelées et plurielles qui répondent aux besoins de structuration des nouveaux quartiers et de leurs habitants.



SLCI Promotion - Esprit Village, Montagny

L'AMÉNAGEMENT DANS SA MIXITÉ D'ENSEMBLE

1. Des formes urbaines diversifiées

L'augmentation croissante des prix du logement et du foncier oblige les primo-accédants, les ménages modestes et les jeunes actifs à se loger en dehors des grandes agglomérations. Permettre à une large palette de population de pouvoir se loger, induit de proposer une **offre diversifiée de types de logements ou de choix résidentiels** au sein de nos opérations d'aménagements.

Quels que soient sa catégorie sociale, sa génération et son parcours résidentiel, chacun doit pouvoir trouver un logement adapté à ses aspirations, à son style de vie et aux éventuelles évolutions de la cellule familiale. Recouvrant une grande diversité de formes architecturales et urbaines, l'habitat dense individualisé permet de répondre à **l'ensemble de ces attentes, à prix maîtrisé**, tout en participant à la **mixité des formes d'habitat**.

SEFI est à même de proposer l'ensemble de ces composantes d'habitat au sein de ses opérations d'aménagement grâce aux synergies que la société a su développer avec les autres filiales du Groupe spécialisées dans la construction : SLCI Promotion, SLCI Demeures et Maisons Axial.

MAISONS INDIVIDUELLES

Forme d'habitat où ne réside qu'une seule famille. L'habitant a un accès individuel privatif.

Le logement se prolonge le plus souvent par un espace extérieur dont la taille se situe entre 400 et 1000 m². En individuel, on peut atteindre des densités allant jusqu'à 20 logements à l'hectare.



SLCI Promotion - Civrieux

MAISONS GROUPEES

Ensemble de logements ayant une mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas le R+1. Cet ensemble ne se superpose pas mais forme un groupement urbain continu, qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble. Cette forme d'habitat répond à un souci d'économie d'espace (30 logements/ha), tout en conservant les éléments qui font l'attrait du logement individuel.



Maisons Axial - Montagny

HABITAT INTERMEDIAIRE

Ensemble d'habitations ayant une mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas le R+2.

La conception architecturale se situe entre l'habitat collectif et la maison individuelle. L'accès au logement peut être commun ou privatif. Les parties communes sont en général très réduites. Les espaces extérieurs sont privatisés.



SLCI Promotion - Villa Majolane, Meyzieu

Cette forme d'habitat permet ainsi d'intégrer au sein des projets d'aménagement de jeunes couples, des personnes âgées, des personnes seules en leur offrant une alternative entre la maison individuelle et l'habitat collectif. Il est possible d'atteindre des densités de l'ordre de 50 logements/ha.



SEFI - Saint Didier sous Riverie

HABITAT COLLECTIF

Forme d'habitat comportant plusieurs logements locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble d'une hauteur dépassant le R+2.



SLCI Promotion - Bron

L'accès est commun à l'ensemble des logements à travers des parties communes répondant aux besoins des circulations verticales et horizontales.

Le stationnement peut se faire en souterrain et/ou aérien. Les espaces extérieurs sont peu privatisés. Cette forme d'habitat permet d'obtenir des densités de plusieurs centaines de logements à l'hectare.



SLCI Promotion - Bron

L'AMÉNAGEMENT DANS SA MIXITÉ D'ENSEMBLE

2. Des modes d'accès variés

Pour répondre aux besoins de tous (familles, étudiants, jeunes actifs, retraités...), de plus en plus de communes imposent aux aménageurs des orientations d'aménagement reprenant les principes de la mixité sociale.

Cette **mixité sociale** introduite par la loi SRU est aujourd'hui largement reprise dans les documents locaux de **planification urbaine** à travers la constitution de servitudes dites sociales ou à travers les **orientations d'aménagement** qui fixent les bases de la programmation de nos projets.

Au cœur d'une opération d'aménagement, il est tout à fait possible de faire cohabiter terrains en accession à la propriété et terrains destinés à du logement locatif aidé ou à l'accès sociale. Par ailleurs, en jouant sur la taille des parcelles pour les logements « individuels », SEFI est en mesure de proposer une offre accessible à un plus large panel de clients et notamment les primo-accédants.

Au sein du Groupe Amallia, SEFI peut s'appuyer sur tous les collecteurs du Groupe pour mettre en œuvre sa programmation sociale.

Réussir la mixité sociale passe par un traitement architectural des logements sociaux qui s'inscrit en **parfaite cohérence** avec le reste des constructions projetées ainsi que par une répartition de ceux-ci à l'intérieur de l'opération pour éviter tout effet concentrationnaire qui irait à l'encontre du lien social.



SLCI Promotion - Le Clos des Cèdres, Mionnay



SEFI - Les Pommères, Beynost



SEFI - Le Domaine de la Tour, Marcy



SLCI Promotion - Le Domaine de la Tour, Marcy

FAVORISER L'ACCESSION DE TOUT TYPE DE MÉNAGES

L'AMÉNAGEMENT DANS SA MIXITÉ D'ENSEMBLE

3. Intimité du logement et opérations denses

Privilégier la densité, tout en préservant l'intimité des logements...

Dans les opérations d'aménagement, l'intimité des futurs habitants est un élément essentiel à prendre en compte pour leur bien-être et pour des relations de voisinage apaisées.

Cette intimité, SEFI s'efforce de l'appréhender le plus en amont possible du projet en agissant sur l'organisation du parcellaire, les sens de faitage, l'orientation des logements et leur implantation.

Les annexes lorsqu'elles sont dissociées de la construction principale peuvent constituer des écrans visuels en créant une architecture du type patio fermé.

C'est le rôle de l'aménageur de proposer des solutions à ces problématiques de densité pour permettre une meilleure acceptabilité et appropriation de nos opérations par leurs nouveaux habitants.



SEFI - Le Domaine des Ouyassières, Luzinay

Des dispositions sont également à prévoir au niveau des cahiers des charges de lotissement pour veiller au respect de certaines règles de bon voisinage et de citoyenneté qui sont indispensables « au mieux vivre ensemble ».

Lors de la réalisation des opérations, SEFI peut :

- **créer un front bâti** limitant les vues sur les fonds de jardin
- **créer un épannelage** permettant d'adosser des terrasses sur des murs mitoyens aveugles
- imposer des **part-vues maçonnés** entre deux constructions mitoyennes
- prendre en compte des **clôtures privées** dans le programme de travaux du permis d'aménager
- s'assurer de **l'accompagnement végétal**.

En respectant ces quelques principes, Il est tout à fait possible de **concilier confort et densité**.



SEFI - Le Domaine des Eglantines, Civrieux



SEFI - Maisons Axial - Neuville sur Saône

L'AMÉNAGEMENT DANS SA MIXITÉ D'ENSEMBLE

4. Habiter, se déplacer, se recréer

SEFI s'engage à prendre en compte, au sein de ses aménagements une mixité fonctionnelle pour le confort des futurs habitants

La mixité fonctionnelle désigne le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie :

- le logement
- l'activité
- les commerces
- les équipements culturels
- les équipements liés à la mobilité
- les équipements de loisirs (parc, square).

La création d'équipements publics, l'installation de services ou de commerces à l'intérieur ou à proximité du projet contribuent à donner un esprit de quartier autour de ces lieux de vie et de rencontres.

Prendre en compte ces considérations permet de développer le lien social entre les habitants et favorise le mieux-vivre ensemble.

La question **des déplacements** dans notre réflexion d'aménageur est essentielle pour **faciliter l'accessibilité aux équipements et services de proximité.**

Pour cela, il est nécessaire de développer les modes de déplacement actifs (piétons, vélos) à travers la création de liaisons douces venant se mailler avec le réseau viaire existant.



SEFI - Le Domaine des Eglantines, Civrieux



SEFI - Le Domaine de la Tour, Marcy



SEFI - ZAC de la Balme, Tignieu-Jamezieu



SEFI - ZAC de la Balme, Tignieu-Jamezieu

L'AMÉNAGEMENT DANS SA MIXITÉ D'ENSEMBLE

Diversité des besoins et des modes d'habiter

Le Clos des Ecoliers à Lucenay (69) s'inscrit dans une stratégie de continuité urbaine avec une densification maîtrisée

Une densité progressive ...

Situé dans le département du Rhône, au Nord de Lyon, le **Clos des Ecoliers** est un projet de valorisation d'un terrain nu à des fins résidentielles dans la continuité du bourg existant.

L'objectif était de développer au sein du projet la notion de parcours résidentiel avec une offre variée : des logements locatifs sociaux allant du 2 au 4 pièces, des maisons groupées à prix abordables pour les primo-accédants avec des budgets de 200 à 240 000 € et des maisons individuelles s'adressant à des ménages avec des budgets plus importants.

Des formes d'habitats variées, ne se limitant pas à la maison individuelle, ont été

développées contribuant ainsi à renouveler l'image du lotissement en gardant **une cohérence architecturale**.

SEFI a travaillé, en relation avec les élus municipaux, le voisinage pour apporter la meilleure réponse aux besoins des futurs habitants de ce quartier.

Des aménagements publics de qualité ont été créés avec des cheminements doux le long des voiries, des modes doux à l'intérieur du projet pour rejoindre le complexe sportif de la commune mais également le parc de 4 000 m² aménagé par SEFI.

PLAN DE MASSE



Plan de masse intégré au plan de la ville



LE CLOS DES ECOLIERS - LUCENAY (69480)

• LOCALISATION : Lucenay (69480).

Située dans le Beaujolais, à seulement 15 minutes de Villefranche-sur-Saône et 30 minutes de Lyon.

• SUPERFICIE : 17 500 m²

• **CONTEXTE URBAIN** : Valorisation d'un terrain nu, par la création d'un quartier résidentiel.

• **PROCEDURE UTILISEE** : Permis d'aménager

• **MAITRE OUVRAGE** : Société SEFI

• PROGRAMMATION

L'opération est constituée de trois ensembles :

- offre de logements locatifs sociaux du 2P au 4P
 - offre de maisons groupées à prix abordable pour primo-accédants
 - offre de maisons individuelles
- Formant un ensemble de 55 logements

• **PARTENAIRES** : Maisons AXIAL