

## Affectations mixtes

## MESURE

# B33

### Problématique

Basé sur le principe de la séparation des fonctions, l'urbanisme fonctionnaliste a depuis 1930 largement marqué le développement de l'urbanisation en Suisse et dans le canton de Vaud. A l'époque, il s'agissait d'atténuer les effets négatifs des immissions nocives par une séparation nette entre travail, habitat et circulation, et de répondre aux besoins croissants de détente en aménageant des espaces verts. Ces objectifs se sont concrétisés par le développement progressif du zonage avec pour conséquence la spécialisation des différents espaces urbanisés et la croissance des aménagements routiers. Cependant, ce modèle d'urbanisation a montré ses limites : l'éloignement des différentes zones monofonctionnelles favorise le gaspillage des ressources foncières et énergétiques, l'étalement urbain et la croissance de la mobilité, souvent motorisée.

Sur un autre plan, ces dernières années, sous la pression de la croissance des agglomérations et de la polarisation des activités économiques, une intense concurrence s'est développée entre les utilisations du sol économiquement fortes et celles plus faibles. Dans les centres, les activités de services se sont progressivement substituées aux logements et aux activités artisanales. Dans les communes touristiques, le développement des résidences secondaires se répercute sur le prix des logements destinés aux autochtones. Ces phénomènes tendent à induire de la ségrégation sociale, une désaffectation pour les espaces publics, voire un sentiment d'insécurité.

Comparé à la moyenne suisse (19%), le domaine bâti vaudois présente encore en 2000 une plus forte proportion de bâtiments à affectation mixte (21%), c'est-à-dire utilisés à la fois à des fins résidentielles et économiques. Mais la tendance entre 1980 et 2000 est à la régression de cette proportion, qui a passé de 30% à 21%. Dans certaines régions du canton (district de Nyon), la faible proportion de bâtiments mixtes s'explique par l'importance de l'habitat individuel, qui a fortement crû durant ces dernières décennies. Dans les villes, les constructions mixtes allient généralement logement et activités tertiaires, alors qu'en milieu rural, la mixité fonctionnelle s'appuie plutôt sur des activités agricoles et artisanales.

La vie sociale et les activités économiques doivent coexister dans un environnement construit mixte. En plus de dynamiser la vie de quartier, un meilleur équilibre entre lieux de travail, espaces résidentiels et services publics tend à diminuer les besoins de mobilité (diminution du trafic), à augmenter le recours à la mobilité douce et à renforcer l'efficacité des transports publics. Finalement, la mixité des affectations permet de réaliser des bâtiments comportant des activités peu sensibles au bruit et qui jouent un rôle d'obstacle à la propagation des nuisances des axes routiers à fort trafic pour les bâtiments d'habitation ou les logements voisins en retrait.

### Objectif

Renforcer la cohabitation entre activités économiques, résidentielles et sociales, ainsi qu'entre les différents types de population.

### Mesure

Le Canton soutient la mixité des affectations dans les centres sur la base des principes suivants :

- sensibiliser les communes et les régions sur les effets positifs de la mixité des affectations ;
- associer le développement de l'habitat, des activités économiques compatibles et

- des équipements publics ;
- préserver dans les zones mixtes les affectations à faible rendement (logement, entreprises artisanales) ;
- inciter à réaliser des projets qui intègrent différentes catégories de populations (revenu, âge, culture) ;
- associer des affectations compatibles ayant une sensibilité au bruit différenciée ;
- appuyer des projets pilotes à caractère exemplaire.
- Dans le cadre de la diversité d'équipements, les communes planifient un nombre suffisant de logements sociaux, d'habitat pour étudiants et d'appartements équipés pour accueillir des personnes âgées ou en situation de handicap.

### Compétences

#### Canton

Le service en charge de l'aménagement du territoire :

- conseille les communes dans le cadre des procédures d'aménagement et les sensibilise à la problématique de la mixité des affectations ;
- demande aux communes, en fonction du contexte local, d'élaborer une stratégie qui encourage la mixité des affectations dans le cadre des planifications directrices et des plans d'affectation ;
- peut soutenir, en collaboration avec le service en charge du logement, des projets pilotes au caractère innovant et durable.

#### Communes

Les communes :

- élaborent, en fonction du contexte local, une stratégie qui favorise la mixité des affectations dans le cadre des planifications directrices et des plans d'affectation ;
- explicitent dans le rapport 47 OAT les mesures qu'elles prennent en la matière et intègrent des dispositions réglementaires dans les plans d'affectation ;
- sensibilisent les acteurs du marché immobilier à la problématique de la mixité des affectations ;
- peuvent soutenir des projets pilotes au caractère innovant et durable.

#### Echelle régionale

- Une coordination avec le niveau régional doit être encouragée.

#### Autres

- Les investisseurs / constructeurs qui élaborent des projets pilotes au caractère innovant et durable peuvent bénéficier d'un soutien étatique.

### Coûts de fonctionnement

Mesure réalisée dans le cadre des procédures existantes.

### Délai de mise en œuvre

Durable.

### Etat de la coordination

Coordination en cours.

### Service responsable de la coordination

Service en charge de l'aménagement du territoire.

## Références

### Références à la législation

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), art. 1 et 3 ; Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), art. 47 ; Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), art. 25, 27, 35, 36, 38b, 40 et 41 ; Loi sur le logement (LL), art. 12 al. 2 ; Règlement d'application de la Loi sur le logement (RLL), art. 30 à 32.

### Autres références

Urs BRUENGGER, Luzius HUBER, Martin STEIGER (OFAT), Garantir et promouvoir la diversité des affectations dans les zones à bâtir : état du problème et recommandations, OFAT, 1995 ; Marie-Josée KOTCHI, Monique RUZICKA-ROSSIER (LADYT-EPFL), Densité et mixité : analyse d'une portion d'agglomération : l'Ouest lausannois, 2002.