



VALORISATION DES ZONES À BÂTIR DE RÉGION NYON

ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DE 6 VILLAGES CONTRASTÉS
SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE

1. UN DIAGNOSTIC EN 4 ÉTAPES

Pour rappel, l'étude a pour but d'identifier les potentiels de densification et/ou valorisation de l'habitat, sans extension de la zone à bâtir, dans 6 villages représentatifs du district de Nyon : Founex, Crassier, Burtigny, Luins, Saint-George et Perroy. Les principales étapes d'identification de ces potentiels sont décrites succinctement ci-après (points **a)** à **d)**). La 1^{ère} étape vise à identifier les périmètres d'étude pertinents. Les étapes 2 à 3 aboutissent à une évaluation de ces secteurs/parcelles selon trois niveaux de pertinence : positif (+), négatif (-) ou neutre (0). La 4^{ème} étape permet d'affiner et de pondérer les résultats par une analyse sensible du terrain, effectuée avec l'aide des communes.



LÉGENDE

PERIMETRES D'ETUDE

- Périmètres d'étude
- Périmètres d'étude à potentiel de valorisation selon les informations communales
- Périmètres d'étude potentiellement contraignants pour une stratégie de valorisation
- Périmètres exclus de l'étude (zones non résidentielles, planifications et sites à projet)

Autres informations

- Intention de développement / réflexion de la part des propriétaires ou de la commune
- Pas d'intention de développement de la part des propriétaires ou de la commune
- Plan d'aménagement de détail en vigueur (destiné à l'habitation)
- Parcelle communale intéressante à intégrer dans une réflexion de densification



LÉGENDE

Fort potentiel de densification

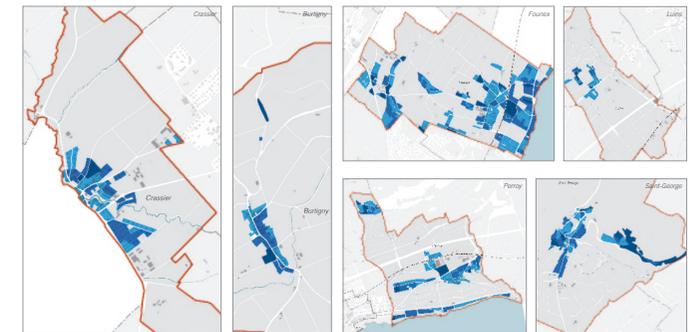
+ ■

Potentiel de densification à déterminer

0 ■

Peu de potentiel de densification

- ■



LÉGENDE

Fort potentiel de mutabilité

+ ■

Potentiel de mutabilité à déterminer

0 ■

Peu de potentiel de mutabilité

- ■

a) Définition des périmètres pris en compte dans le cadre de l'étude

Les périmètres d'étude dans chacun des 6 villages sont constitués des zones à bâtir à vocation résidentielle ou mixte, à l'exclusion des secteurs faisant l'objet d'une planification en cours ou tout récemment entrée en vigueur (ex. permis de construire délivré, plan de quartier en cours d'élaboration, etc.).

b) Détermination des secteurs/parcelles densifiables en fonction de leur localisation (diagnostic stratégique)

Les périmètres d'étude de chaque village sont découpés en sous-secteurs selon leur qualité de localisation, appréciée en fonction de :

- la qualité de desserte TP (définie par la méthode cantonale) ;
- la présence et la diversité d'équipements et services à proximité (écoles, services de restauration/alimentation, offices de poste).

c) Détermination des secteurs/parcelles densifiables en fonction de leur mutabilité (diagnostic opérationnel)

Les périmètres d'étude de chaque village sont découpés en sous-secteurs selon leur potentiel de mutabilité, estimé en fonction de :

- l'âge des bâtiments* (probabilité de rénovation imminente) ;
- les droits à bâtir théoriques subsistant (selon la méthode cantonale d'attribution des affectations - NORMAT - et pas selon les PGA en vigueur).

d) Affinage sensible des résultats

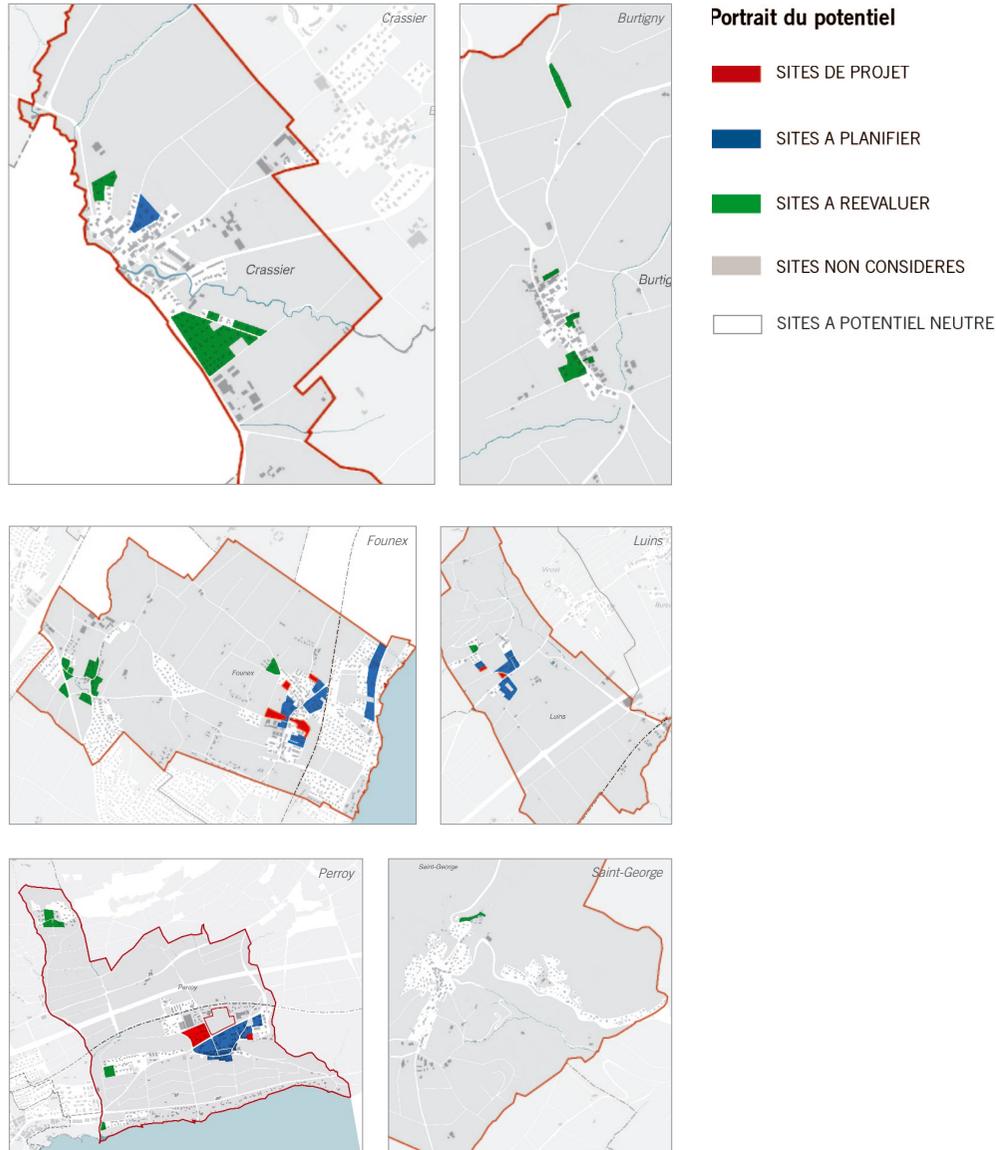
Les périmètres à potentiel de densification résultant du croisement des points précédents sont affinés en fonction :

- des intentions de développement communales,
- de la prise en compte des contraintes environnementales,
- des enjeux patrimoniaux bâtis ou paysagers recensés.

*L'âge des bâtiments est appréciée selon l'hypothèse suivante :

- secteurs construits entre 1950 et 1980 - fort potentiel de mutabilité ;
- secteurs construits entre 1980 et 2000 ou présentant des âges de construction très variés - potentiel neutre ;
- secteurs antérieurs à 1950 ou ultérieurs aux années 2000 (tout récents) - peu de potentiel de mutabilité.

2. RÉSULTAT : DES POTENTIELS DE DENSIFICATION SANS EXTENSION DE LA ZONE À BÂTIR



Le croisement des résultats des diagnostics stratégique, opérationnel et sensible, décrits ci-avant, aboutit à l'identification de 5 types de sites, chacun impliquant un processus spécifique de densification / valorisation.

Sites à projet : pouvant satisfaire des demandes à court terme

- Sites propices à une densification en raison de leur bonne localisation et de leur fort potentiel de mutabilité.
- Sites présentant un potentiel mobilisable à court terme en fonction de la volonté des autorités communales et des propriétaires.

Sites à planifier : pouvant satisfaire des demandes à moyen terme

- Sites propices à une densification en raison de leur bonne localisation mais dont le potentiel de mutabilité est faible aujourd'hui.
- Sites devant faire l'objet d'une stratégie de densification à définir dans le cadre d'une planification, afin d'identifier les leviers facilitant leur mutabilité et mise en oeuvre du point de vue opérationnel ou foncier.

Sites à réévaluer :

- Sites présentant un potentiel de mutabilité immédiat (droits à bâtir subsistants) mais qui sont mal localisés du point de vue des critères appliqués (desserte TP et proximité des équipements et services).
- Sites pouvant se développer au gré de la volonté des propriétaires (si la commune décide de laisser-faire), ou dont la capacité constructive est à limiter (si la commune le juge nécessaire), afin d'orienter le développement du territoire là où il est plus judicieux.

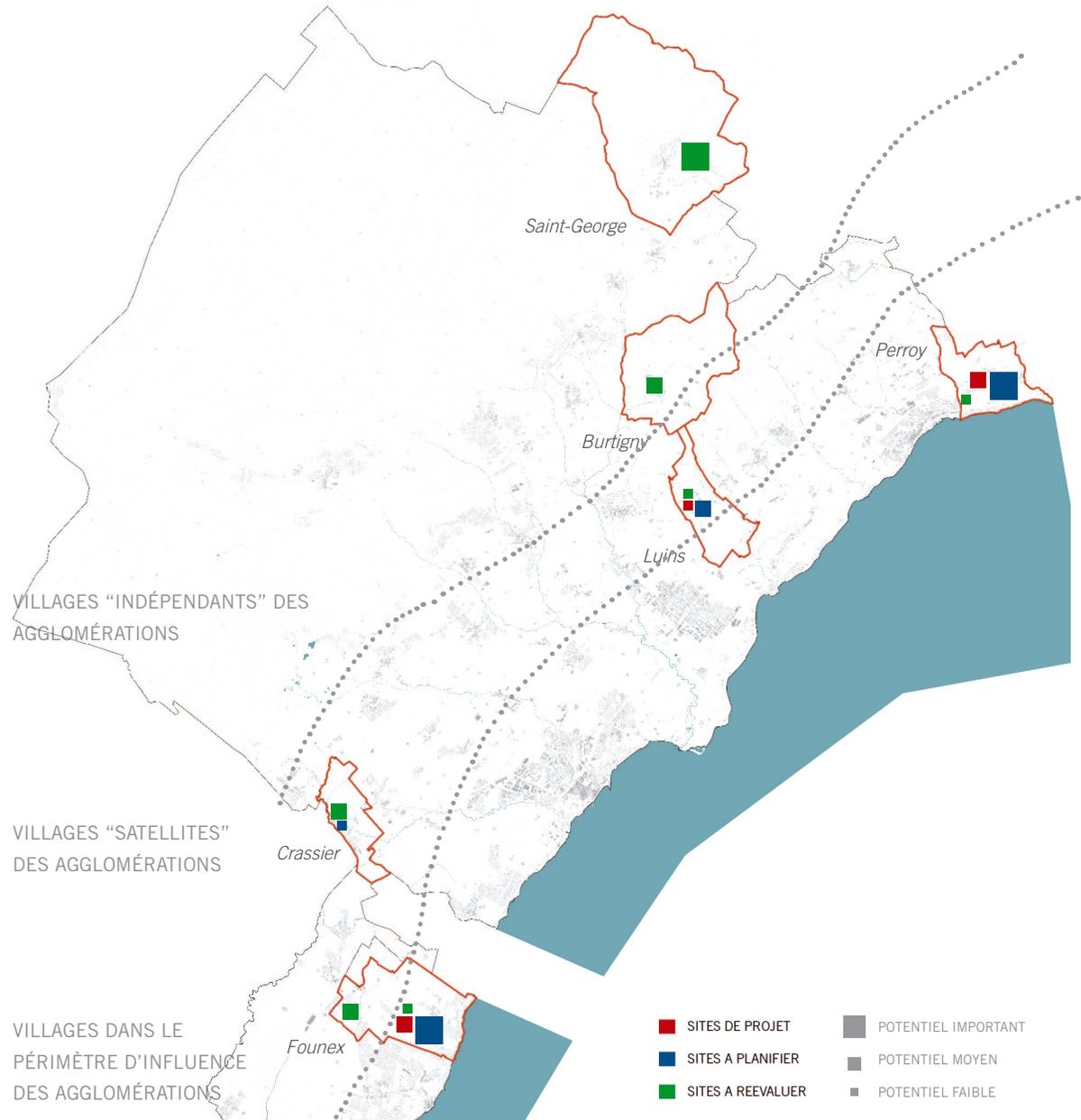
Sites non considérés :

- Sites les moins pertinents pour une densification, en raison à la fois de leur localisation peu favorable et de leur faible potentiel de mutabilité.
- Sites ne devant pas faire l'objet d'une stratégie de densification lors de la révision des planifications communales.

Sites à potentiel neutre :

- Sites difficiles à rattacher à l'une des catégories ci-dessus.
- Leur statut pourra être réévalué à tout moment en fonction de l'évolution des conditions-cadre prises en compte (ex: amélioration de la desserte TP, changement d'affectation, etc.).

3 TYPES DE VILLAGES EN TERMES DE POTENTIEL DE DENSIFICATION



1. Il existe **des potentiels pertinents à l'intérieur de la zone à bâtir**, pour certains importants et immédiatement mobilisables.
2. Ces potentiels **variés, tant du point de vue de leur localisation que des tissus bâtis concernés**, sont représentatifs de la diversité et de la richesse des villages du district.
3. La mobilisation d'une partie au moins de ces potentiels est **nécessaire pour maintenir et renouveler la population des villages**, permettant ainsi aux communes de financer et viabiliser les infrastructures, les équipements et services à la population, les réseaux de transports publics **et favoriser les investissements pour l'entretien et la rénovation du parc bâti**.
4. A l'échelle régionale, les potentiels ne sont pas les mêmes selon le caractère spécifique et la localisation des villages, **impliquant la mise en place de stratégies de densification adaptées au contexte**. Dans le cadre de la présente étude, 3 types de villages sont identifiés :
 - des villages dans le périmètre d'influence des agglomérations,
 - des villages «satellites» des agglomérations
 - des villages «indépendants» des agglomérations.
5. Les stratégies de densification à mettre en place **devront être coordonnées à l'échelle régionale pour qu'elles s'inscrivent dans une vision cohérente et concertée** et afin d'éviter de favoriser la politique du premier arrivé, premier servi.