



transports
environnement
aménagement du territoire



Ville de Monthey

Plan directeur de densification

23 janvier 2012





transports environnement aménagement du territoire

Grand-Rue 51
CH-1630 Bulle
t 026 323 27 80
f 026 322 65 30
bulle@team-plus.ch

rue du Simplon 19
CH-1920 Martigny
t 027 723 27 80
f 027 722 53 48
martigny@team-plus.ch

avenue de Sévelin 32
CH-1004 Lausanne
t 021 626 23 56
f 021 626 33 56
lausanne@team-plus.ch

TABLE DES MATIÈRES

<i>Première Partie</i>	<i>5</i>
1. Introduction	7
2. Objectifs	8
2.1. Répondre à la croissance	8
2.2. Développement de la ville vers l'intérieur	8
2.3. Mise en oeuvre du projet d'agglomération	11
2.4. Préservation et valorisation des qualités de la ville	12
2.5. Développement durable	13
2.6. Qualité urbanistique et architecturale	13
3. Concept	15
3.1. Concept général	15
3.2. Concept de réseau de transports publics	16
4. Stratégie	17
4.1. Outils	18
4.2. Densités	19
4.3. Qualité	19
<i>Deuxième partie</i>	<i>21</i>
5. Centre-ville	23
5.1. Conception détaillée	23
5.2. Complétion des ilots	24
5.3. Surélévations/Agrandissements	25
5.4. Mobilité	25
5.5. Axes	25
5.6. Espaces publics	25
5.7. Commerces et activités	25
5.8. Espaces verts	26
5.9. Potentiel estimatif	26
5.10. Densité	27
6. Pôles de densification	28
6.1. Aspects stratégiques	28
6.2. Temporalité	28
6.3. Processus	29
6.4. Stationnement	29
6.5. Pôle A: Coppet-Trolletta	30
6.6. Pôle B: Vieux-Collège	33
6.7. Pôle C: Gare CFF	37
6.8. Pôle D : Arbignon, Dailles, Panus	41
6.9. Pôle E :Clos Donroux	45
6.10. Pôle F: Au-delà du Pont	48
6.11. Pôle G: Plantaud	51
7. Zones villas	53
7.1. Aspects stratégiques	53
7.2. Processus et temporalité	53
7.3. Stationnement	54
7.4. Zone villas A: Vièze-Choëx	55
7.5. Zone villas B :Vièze	56
7.6. Zone villas C : Tovex	58
7.7. Zone villas D :Brégande	60
7.8. Zone villas E: Les Aunaires	62

8. Grands secteurs	64
8.1. Aspects stratégiques	64
8.2. Aspects urbanistiques	64
8.3. Secteur 1	66
8.4. Secteur 2	68
8.5. Secteur 3	70
9. Axes structurants	72
9.1. Avenue de France / Route de Collombey	73
9.2. Avenue du Simplon	76
9.3. Avenue de la Gare	77
9.4. Avenue de l'Europe	78
9.5. La Vièze	79
10. Synthèse de l'analyse sectorielle	81
10.1. Potentiel	81
10.2. Temporalité de mise en œuvre	81
10.3. Priorisation des pôles	82
10.4. Politique de mise en œuvre	82
<i>Troisième partie</i>	<i>85</i>
11. Synthèse/Feuille de route	87
11.1. Modification du PAZ et du RCCZ	88
11.2. Mesures d'accompagnement	90
11.3. Mise en œuvre	91
11.4. Carte de synthèse (densification)	92
11.5. Carte de synthèse (avant/après)	93
11.6. Synthèse des secteurs	94
11.7. Carte de synthèse (illustration)	96
<i>Annexes</i>	<i>99</i>
12. Approfondissements	101
12.1. Coopératives	101
12.2. Densification des zones villas	102
13. Calcul du potentiel	106
13.1. Principe de calcul	106
13.2. Valeurs retenues	106
13.3. Surfaces de référence	107
13.4. Sommes	108
13.5. Détails par secteurs	108

PREMIÈRE PARTIE

1. INTRODUCTION

Monthey, capitale du district du même nom, est la principale ville de l'agglomération du Chablais en cours de constitution. Sa population est passée de 13'234 à 15'991 habitants entre 1990 et 2008, soit une croissance de 20 % sur 18 ans. Dans le même temps, son rôle de capitale régionale s'est fortement renforcé. Aujourd'hui, la ville de Monthey compte 8'910 emplois, soit plus de 55 % des emplois du district (contre 40 % de sa population).

Le projet d'agglomération du Chablais vise notamment à densifier les pôles urbains de Monthey-Collombey, Aigle et Bex. Selon les hypothèses du projet, la population de Monthey devrait ainsi augmenter de près de 4'500 habitants et de 2'500 emplois d'ici 2025.

Conformément au projet d'agglomération, cette augmentation de population et d'emplois se fera « vers l'intérieur », c'est-à-dire sans étalement urbain. Autrement dit, au moyen d'une densification de la ville, sans création de nouvelles zones à bâtir.

L'objectif de cette étude est d'aboutir à l'élaboration d'une stratégie de densification et d'un plan directeur de la densification. Elle vise plus spécifiquement à :

- *doter la ville de Monthey d'une planification directrice, afin qu'elle dispose, à long terme, d'une stratégie de densification permettant un développement harmonieux de la ville mettant en valeur ses caractéristiques et ses atouts,*
- *proposer des stratégies de densification spécifiques aux différents secteurs de la ville de Monthey ayant un potentiel intéressant.*

2. OBJECTIFS

L'objectif principal de cette étude est de proposer une stratégie pour répondre à la croissance de population et des activités de Monthey à travers la densification de la ville.

Pour que l'objectif quantitatif de densification puisse être atteint de manière satisfaisante, il est indispensable de l'accompagner des objectifs qualitatifs suivants:

- *développer la ville vers l'intérieur ;*
- *mettre en oeuvre le projet d'agglomération ;*
- *préserver et valoriser des qualités de la ville ;*
- *respecter les principes du développement durable ;*
- *atteindre une grande qualité urbanistique et architecturale.*

2.1. RÉPONDRE À LA CROISSANCE

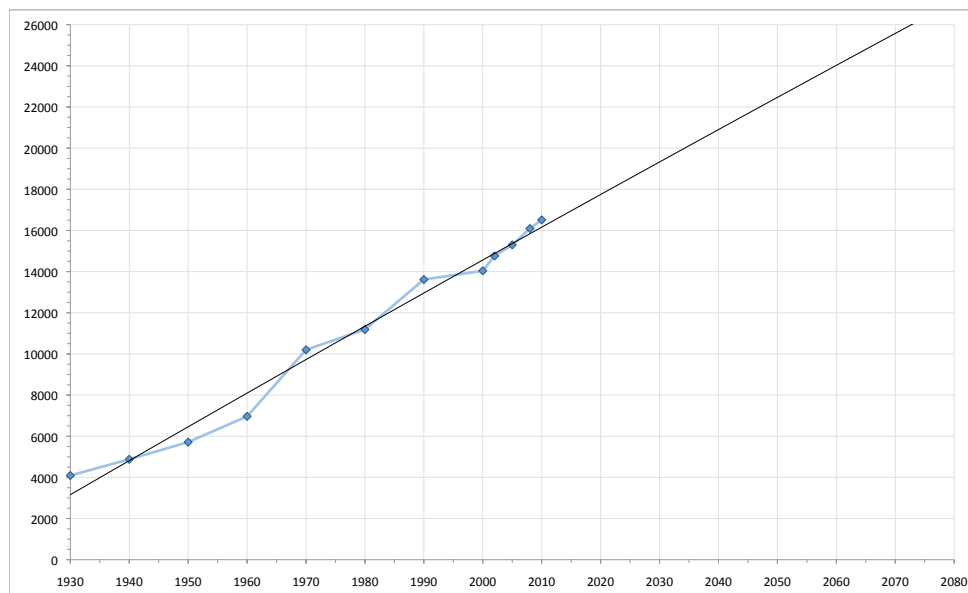


Fig. 1. Croissance de la population et extrapolation

La ville de Monthey connaît une croissance démographique soutenue d'environ 1.7 % par année sur les dix dernières années. L'année passée, cela représentait environ 270 habitants.

Le projet d'agglomération table sur une croissance supérieure: il prévoit pour Monthey une augmentation de 4'500 habitants et de 2'500 emplois sur les 15 prochaines années, soit 300 habitants et 165 emplois par année.

2.2. DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE VERS L'INTÉRIEUR

L'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire admet qu'il est aujourd'hui indispensable de développer les villes «vers l'intérieur», à savoir sans définir de nouvelles zones à bâtir tant que cela n'est pas absolument nécessaire.

De plus, la tendance générale est de limiter voire stopper le mitage du territoire, ce qui donne lieu à ce jour à une étude de modification d'éléments fondamentaux de la loi sur l'aménagement du territoire.

Cette condition est primordiale. En effet, éviter l'étalement urbain a pour effets de :

- *préserver les possibilités futures de développement de Monthey ;*
- *éviter la création ou l'aggravation de problèmes de mobilité ;*
- *préserver les terres agricoles et les qualités paysagères ;*
- *créer une ville vivante et animée.*

Il convient donc de définir des «limites» dans lesquelles la ville peut se développer. Les limites actuelles sont floues, leur définition possède donc une part d'arbitraire. Néanmoins, cette notion est nécessaire et il est possible de la formaliser en s'appuyant sur les éléments structurants¹ suivants :

- *du sud à l'ouest: pied du coteau ;*
- *au sud-est: la Vièze et le nant de Choëx ;*
- *à l'est: zone agricole et dégagement paysager ;*
- *au nord: pas de limite (urbanisation continue avec Collombey).*

La densification des terrains se fera donc exclusivement dans ces limites et toute mise en zone de terrains agricoles sera exclue d'emblée.

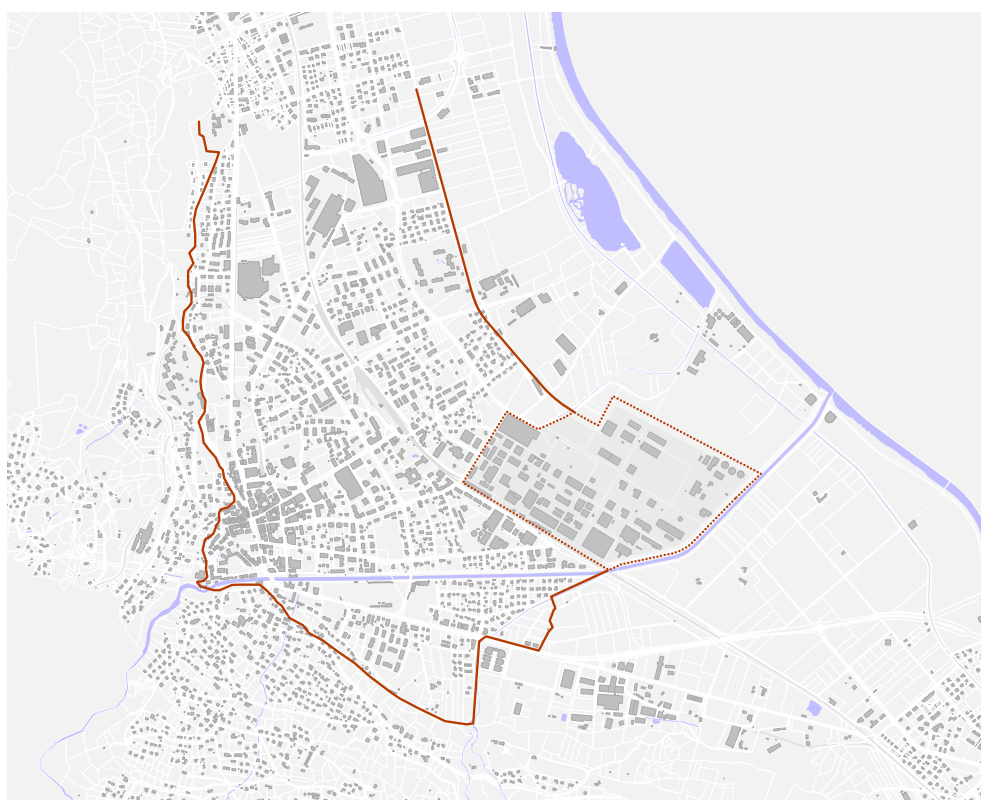


Fig. 2. Limites de ville

¹ Éléments structurants : un élément structurant est un élément qui, de part sa longue durée dans le temps, sa géométrie, et plus généralement son importance (visuelle, sociale, économique...), produit un impact important

COTEAU

Le coteau est situé hors de ces limites. Il n'est en effet pas propice aux tissus urbains denses pour les raisons suivantes:

- *Mobilité complexe*
En raison de la pente, le tracé des routes est complexe et coûteux, les trajets sont plus lents et la desserte en transports publics plus difficile. Pour la même raison, la mobilité douce est moins attractive.
- *Centralité faible*
Les zones situées dans les coteaux sont éloignées du centre.
- *Paysage sensible*
Le coteau domine la ville de Monthey et constitue l'un de ses arrière-plans paysagers. Il est donc nécessaire d'assurer son harmonie. Les petites constructions clairsemées dans la pente ne nuisent que peu au paysage de montagne. Des constructions plus denses auraient inévitablement un impact plus significatif sur l'aspect du coteau.

Ainsi, la présente étude exclut la densification dans ce secteur. Seul sera intégré dans le calcul le potentiel résultant des parcelles non bâties actuellement en zone.

SITE CHIMIQUE ET ZONES D'ACTIVITÉS

Le développement du site chimique est indépendant et répond à des dynamiques qui lui sont propres. Il n'est pas pris en compte dans cette étude.

Les autres zones d'activités (ZI «les llettes», ZI «en Boeuferrant») ont également une dynamique de densification liée à des opportunités économiques difficilement planifiables. Toutefois, en raison de leur nature et de leur localisation, il convient de préserver ces zones pour l'implantation d'activités à forte nuisance ne pouvant pas être implantée plus près du centre dans des pôles ou des zones mixtes.

ACTIVITES ECONOMIQUES

Le développement de la croissance de la ville implique une gestion appropriée des espaces commerciaux. Le centre-ville est l'endroit le plus approprié pour un renforcement de ces activités de vente de détail se développant en priorité sur des axes majeurs.

L'équilibre des pôles ne pourra être atteint que par une gestion politique du cadastre de vente et par une approche permettant de placer le bon commerce au bon endroit.

CYCLE URBAIN DE L'EAU

La planification de densification ne saurait ignorer la capacité communale de ressource en eau.

Une vérification sommaire des capacités conclut à un approvisionnement répondant à la croissance de la population. Des moyens techniques seront engagés pour accroître la productivité en optimisant la gestion concernée des ressources en eau des communes de la future agglomération Chablaisienne.

2.3. MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AGGLOMÉRATION

Le projet d'agglomération du Chablais est en cours de validation. Il définit une série de mesures qu'il est indispensable de prendre en compte pour établir une stratégie de développement de la ville qui soit cohérente avec celle du reste de l'agglomération.

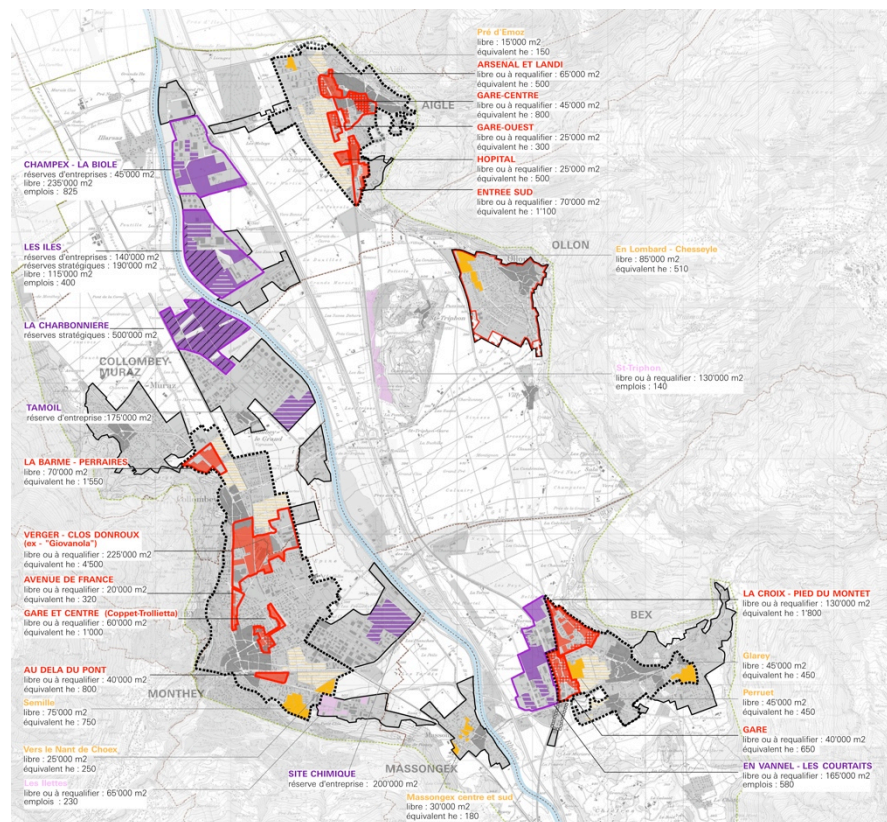


Fig. 3. Plan général du projet d'agglomération

AOMC

L'une des mesures phares du projet est la modification de l'AOMC: en plus de connecter Monthey aux autres villes de l'agglomération, cette infrastructure sera un système de transport public très efficace au sein de la ville. Elle permettra notamment de relier des secteurs actuellement relativement excentrés grâce à sa cadence élevée et deviendra ainsi un élément structurant de toute première importance pour la ville et l'agglomération.

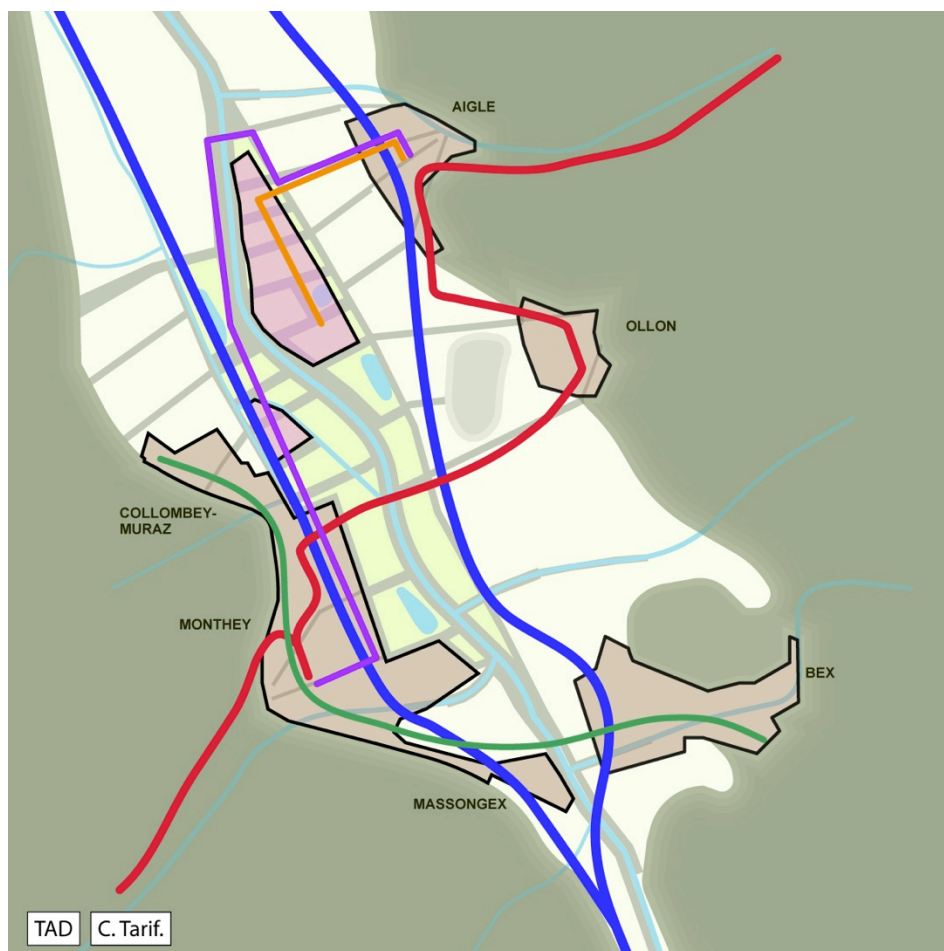


Fig. 4. Concept de transports publics du projet d'agglomération

LIGNES DE BUS

Les lignes de bus retenues sont celles qui semblent les plus prometteuses au stade actuel de l'étude. Le tracé des lignes de bus est par nature plus flexible que celui d'un train-tram. Il est entendu que le tracé des lignes soit sujet à modification avec la réalisation des secteurs de densification.

PLAN DIRECTEUR DE LA MOBILITÉ

La densification de Monthey sera planifiée de concert avec les aspects concernant la mobilité (transports individuels motorisés, transports publics, mobilité douce). Cet aspect est traité spécifiquement par le plan directeur de mobilité mené en parallèle, dont les conclusions sont intégrées dans le présent rapport.

2.4. PRÉSERVATION ET VALORISATION DES QUALITÉS DE LA VILLE

La densification de Monthey doit se faire avec une attention particulière aux qualités de la ville. D'une part, il faut préserver les qualités existantes, et d'autre part, profiter de l'opportunité de la densification pour mieux tirer profit de certaines qualités et répondre à certaines lacunes.

ESPACES PUBLICS

Les espaces publics, les parcs et autres surfaces « de respiration² » ne doivent pas être sacrifiés pour la densification. Au contraire, ces surfaces seront renforcées et améliorées en relation à la densification. Parmi les surfaces non bâties, une part sera réservée pour la réalisation de tels espaces avec une vision à long terme.

CARACTÈRE

Les bâtiments ou les ensembles à l'architecture remarquable ou au caractère spécifique seront préservés. Les spécificités paysagères (coteau, Rhône) seront également préservées et valorisées.

NUISANCES

La qualité de vie devra être préservée en limitant au maximum les nouvelles nuisances (trafic, bruit, promiscuité...). Cet objectif crucial nécessitera d'appliquer les principes de l'urbanisme contemporain et d'opérer une transition dans les habitudes de mobilité de la population.

2.5. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Chaque opération et chaque démarche entreprise doivent répondre aux trois volets du développement durable.

SOCIAL ET CULTUREL

La durabilité sociale et culturelle doit être recherchée autant que possible. Il s'agit de prendre en compte le respect des habitants, le développement de la vie sociale locale, la répartition équitable des infrastructures et des aménagements publics, la recherche de mixité, etc.

ÉCONOMIQUE

La viabilité et l'intérêt des opérations doivent être orientés sur le long terme. Les opérations strictement motivées par le court terme qui génèrent des effets pervers sur le long terme doivent être évitées à tout prix. La structure du tissu économique devra être diversifiée.

ÉCOLOGIQUE

Les autres objectifs du chapitre s'inscrivent dans le volet écologique du développement durable. La densification donne la possibilité de valoriser les aspects du développement durable par :

- *la prise en compte de critères d'exigence en matière d'écologie dans la construction et dans l'exploitation des bâtiments.*
- *le développement d'un réseau de chauffage à distance*
- *une gestion des impacts du développement urbain tel que le bruit, la capacité en eau potable, la pollution lumineuse, la biodiversité, etc.*
- le traitement des eaux de surfaces qui seront principalement réinfiltrées au situation des projets ou par l'aménagement de surfaces vertes.

2.6. QUALITÉ URBANISTIQUE ET ARCHITECTURALE

Chaque bâtiment construit et chaque mesure d'aménagement d'espace public participe à la qualité générale de la ville.

Il est indispensable de chercher à obtenir cette qualité durant toutes les opérations de développement de la ville, soit de la conception urbanistique générale jusqu'aux projets d'architecture particuliers.

² Par « surface de respiration », on entend tous les espaces non dévolus au développement urbain. Ces espaces permettent de compenser les nuisances inhérentes à l'urbanisation en offrant un cadre protégé.

3. CONCEPT

3.1. CONCEPT GÉNÉRAL

Le concept général reprend les limites de la ville proposées dans le chapitre précédent. À l'intérieur de ces limites, la densification du tissu de la ville se fait de manière concentrique: les zones situées à proximité du centre-ville, plus accessibles, sont densifiées plus fortement que les zones périphériques.

Les éléments structurants de la ville (axes majeurs, voies CFF, cours d'eau) induisent des coupures. Ce sont eux qui délimitent le périmètre central dense du périmètre périphérique (sous gare et sous Vièze) moins dense.

À cette densification de tissu s'ajoute une densification par pôles, correspondant à de grands périmètres à fort potentiel. Les pôles sont des ensembles de surface présentant une homogénéité suffisante pour pouvoir être traités de manière unitaire et qui ont la vocation de devenir des centres urbains mixtes. Chaque pôle de densification comprend une surface verte (existante ou à établir) qui accompagne qualitativement la densification.

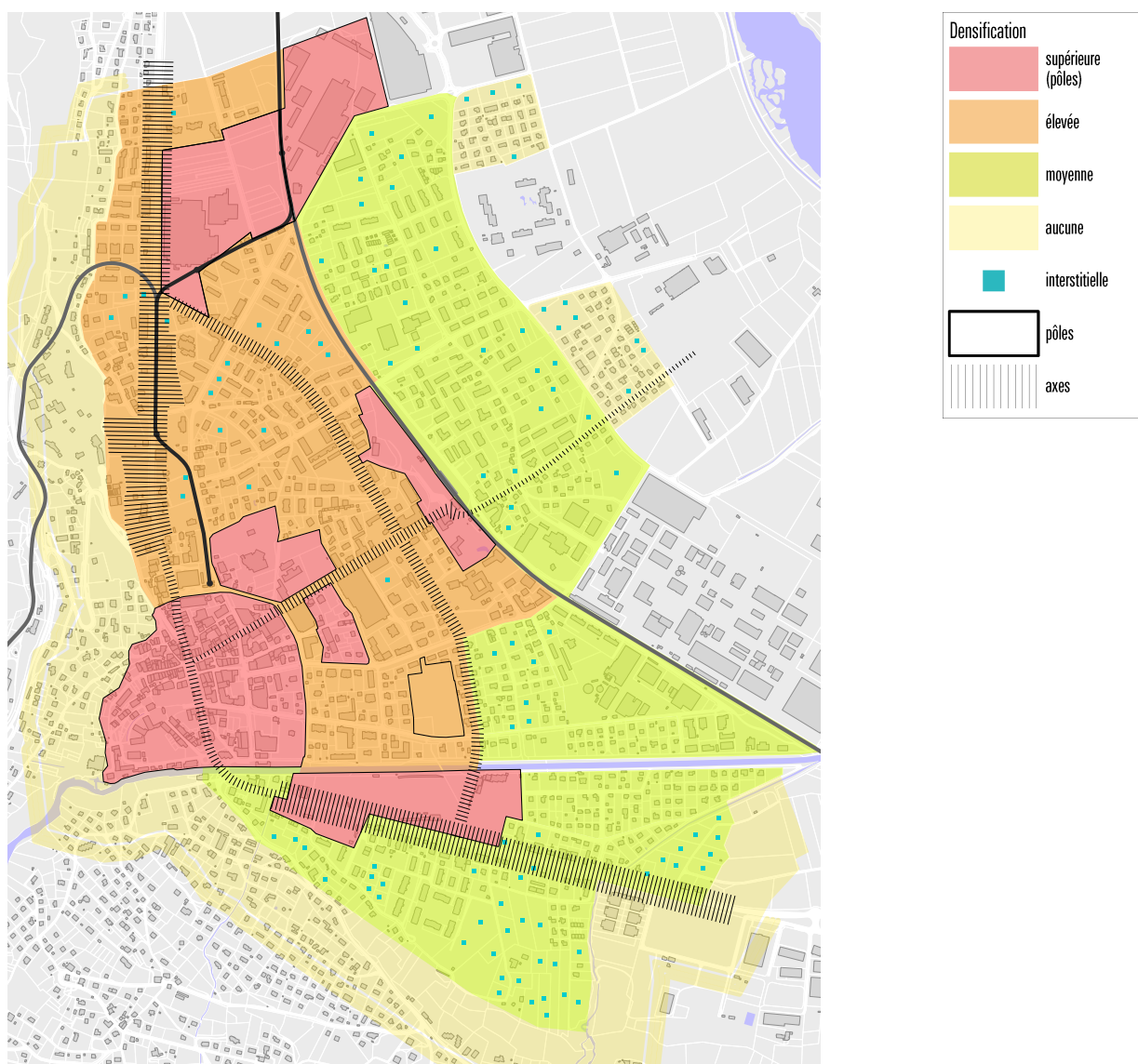


Fig. 5. Concept

3.2. CONCEPT DE RÉSEAU DE TRANSPORTS PUBLICS

En coordination avec le projet de mobilité, un concept de réseau de transports publics est proposé.

Il prévoit:

- la ligne AOMC (rouge)
- la ligne CFF (bleu)
- une ligne de bus d'agglomération et locale Muraz-Bex (vert)
- une ligne de bus locale et d'agglomération Aigle-Choëx (violet)

Les lignes d'agglomération servent également à la desserte locale. Deux pôles d'interface TP sont prévus. L'un se situe en bordure du centre historique, à côté du parc du Crochetan, et fait le lien entre les quatre lignes précitées. L'autre se situe au niveau de la gare CFF.

Ce concept de TP offre une desserte de qualité sur l'ensemble de la ville et notamment des pôles. C'est une très bonne réponse à la problématique de la saturation des flux de transports individuels.

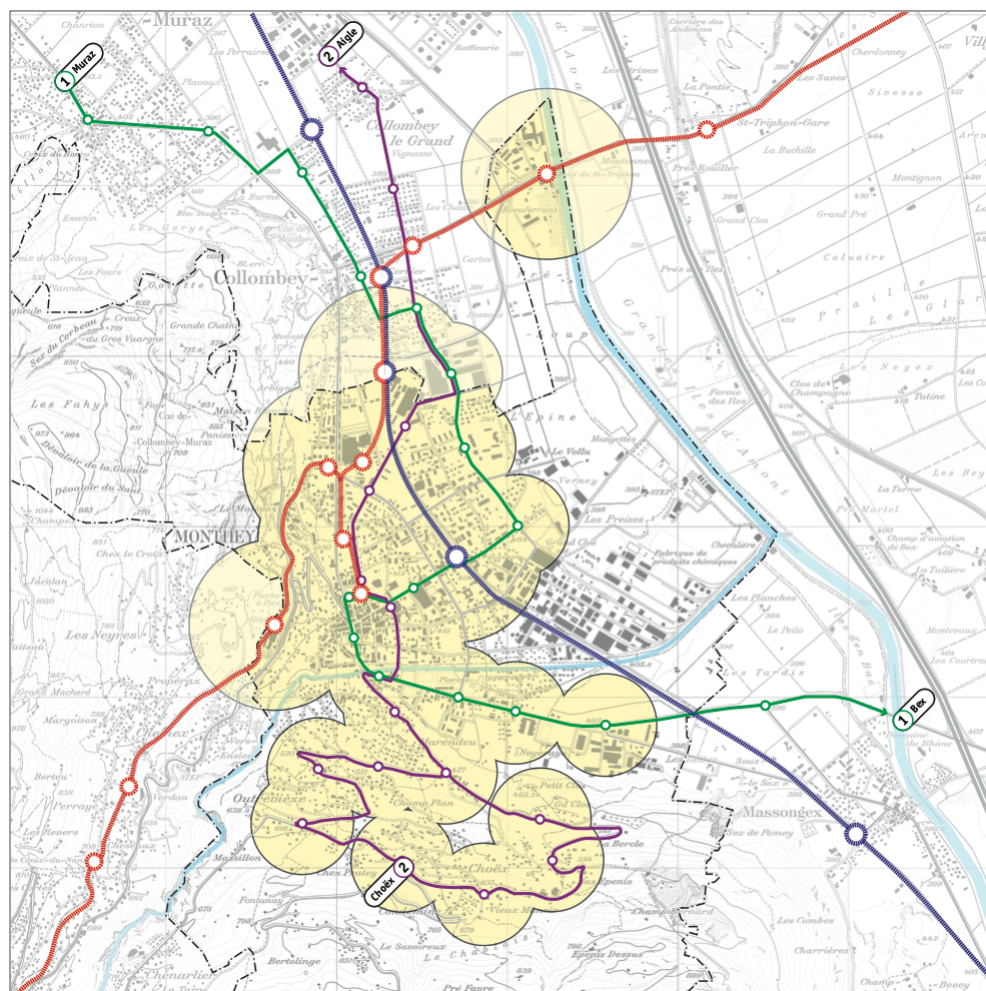


Fig. 6. Extrait du concept de réseau TP (source: plan directeur de la mobilité)

4. STRATÉGIE

Le concept général de densification de Monthey se concrétise au moyen de stratégies sectorielles. La ville est divisée en 13 secteurs homogènes de quatre types différents qui sont :

- *Centre-ville*
- *Pôles de densification*
- *Zones villas*
- *Axes structurants*

Les secteurs qui n'entrent pas dans ces catégories sont regroupés dans trois «grands secteurs».

Des principes sont définis pour chaque type de secteurs. Ces principes sont ensuite appliqués sous forme de stratégie, de manière individuelle à chaque secteur en tenant compte de ses spécificités.

À chaque secteur sera également identifié un potentiel de densification.



Fig. 7. Carte des secteurs d'analyse retenus

4.1. OUTILS

L'ensemble des stratégies discutées ci-après doit trouver une possibilité de concrétisation dans l'un des outils de l'aménagement du territoire. Les outils employés dans le cadre des stratégies proposées sont les suivants.

4.1.1. RÉGLEMENTATION COMMUNALE

PLAN D'AFFECTATION ET RÈGLEMENT DES ZONES

Le plan d'affectation des zones (PAZ) accompagné du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) constituent l'outil principal de l'aménagement du territoire. Cet outil permet de régler la majorité des cas généraux, mais n'a que peu d'emprise sur les cas particuliers.

Dans la planification stratégique de la densification, l'élément primordial que définit le plan d'affectation est les densités maximales ainsi que leur répartition.

PLANS SPÉCIAUX

Les plans spéciaux (PQ et PAD) permettent d'approfondir et/ou de supplanter le PAZ et le RCCZ sur des périmètres restreints afin de tenir compte de leurs spécificités.

Ces plans peuvent être exigés par une décision appropriée du Conseil Municipal ou par les propriétaires. Certains périmètres sensibles peuvent être immédiatement identifiés et reportés sur le PAZ.

4.1.2. PLANS THÉMATIQUES

PLAN DIRECTEUR DES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-VILLE DE MONTHEY DE NOVEMBRE 2005

Le plan directeur des espaces publics du centre-ville est un outil permettant de définir une stratégie globale d'intervention sur l'espace collectif formalisé par le vide urbain.

PLAN DIRECTEUR DE LA MOBILITÉ

Le plan directeur de la mobilité vise à établir des réseaux de transports cohérents et efficaces à l'échelle de la ville. Le lien entre le plan directeur de la mobilité et la densification est évident et doit être maximisé.

PLANIFICATION DÉTAILLÉE DU CENTRE-VILLE

La planification détaillée du centre-ville est un outil qui doit permettre une conception générale et coordonnée du centre-ville en raison notamment de sa complexité et de son caractère patrimonial.

PLAN DIRECTEUR DES ESPACES VERTS

Le plan directeur du paysage est un outil réglant la conception générale et coordonnée de l'intégration du paysage et des espaces verts dans la ville.

4.1.3. DÉMARCHES CONCRÈTES

Les outils directs sont les actions directement entreprises par la commune. Sans faire l'objet d'une réglementation, elles peuvent avoir un impact important sur le développement de la ville.

GESTION PROACTIVE DES COMMERCE

Une promotion économique proactive et détaillée permet d'optimiser et de coordonner le développement des activités commerciales au centre-ville. Des synergies peuvent être trouvées pour infléchir les dynamiques commerciales et les faire participer aux qualités urbaines.

DÉVELOPPEMENT PUBLIC

La commune est un important propriétaire foncier. Étant partie prenante lors de constitution de plans spéciaux et ayant la possibilité de construire directement sur ses parcelles, elle peut induire de fortes dynamiques de développement en valorisant ses parcelles.

4.2. DENSITÉS

Les densités à atteindre mentionnées dans ce rapport sont réparties en 4 catégories. Ces catégories de densités sont utilisées selon le potentiel d'accueil des surfaces en question qui est principalement facteur de leur accessibilité.

- *densité supérieure (pôles, centre-ville)*
- *densité élevée (tissu accessible et central)*
- *densité moyenne (tissus périphériques)*
- *non densifié (coteaux et autres zones non densifiables)*

La valeur numérique de ces densités est un choix politique très important. Les valeurs seront de l'ordre de:

- *densité supérieure: 2.0*
- *densité élevée: 1.5*
- *densité moyenne: 1.0*
- *non-densifié: densités actuelles*

4.3. QUALITÉ

Comme exprimé dans les objectifs, pour que la densification soit un processus sain, l'augmentation du potentiel à bâtir doit être accompagnée du respect d'un nouveau standard de qualité.

4.3.1. BONUS

Une manière d'atteindre l'objectif de la qualité est de formuler une part de l'augmentation du potentiel à bâtir sous forme de bonus encourageant la qualité architecturale des projets.

Les mesures suivantes pourraient permettre l'octroi d'un bonus:

- *réalisation de concours ou de démarches participatives*
- *mise en œuvre d'un projet paysager*
- *réalisation des parkings dans le corps du bâtiment*
- *efficacité énergétique*
- *création de locaux communs/publics*
- *mise en œuvre d'un outil d'aide à la planification durable (SMEO³ ou autre)*
- ...

Ces bonus peuvent être accordés soit dans le cadre d'un plan spécial, soit dans le cadre d'une étude ponctuelle de projet de construction.

L'équilibre entre l'augmentation «automatique» du potentiel à bâtir, et l'augmentation «méritée» due aux bonus est une décision politique de première importance.

4.3.2. CONCOURS

L'élaboration de plans de quartiers peut être entreprise par un concours d'urbanisme. La démarche du concours permet la mise en œuvre de propositions d'aménagement innovantes, elle s'assimile à la première partie d'un mandat d'architecte. Le coût supplémentaire de l'étude est compensé, dans tous les cas, par la plus-value qualitative.

³ SMEO est un outil d'aide à la planification, à la réalisation et à l'exploitation des projets de construction selon les principes du développement durable. Cet outil a été mis au point et est utilisé dans le canton de Vaud.

DEUXIÈME PARTIE

5. CENTRE-VILLE

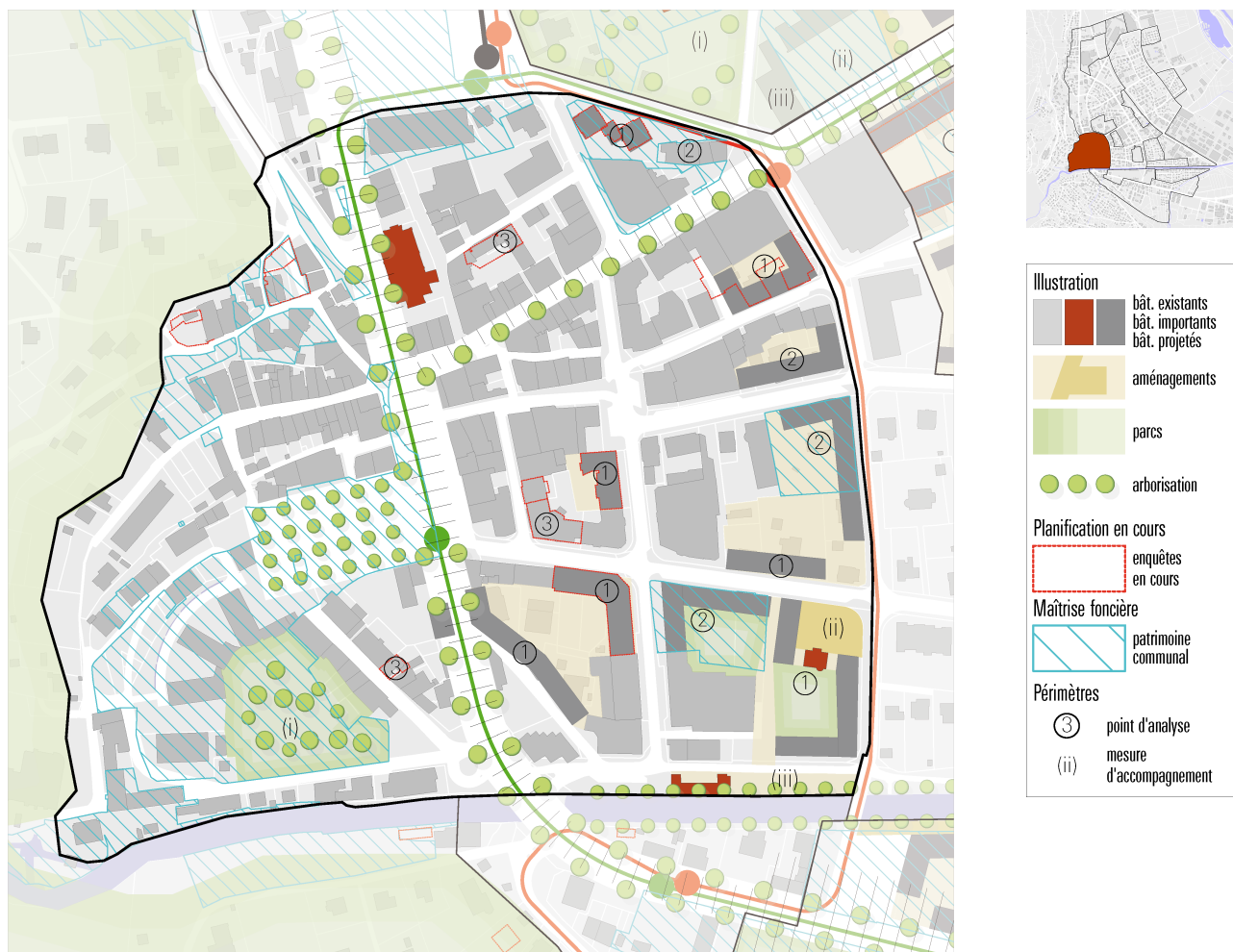


Fig. 8. Illustration du secteur avec indications des éléments principaux

Le centre-ville concentre l'essentiel de l'identité de Monthey et présente de nombreuses qualités. Il possède un potentiel de densité élevée, il offre une forte mixité d'affectation en phase avec une bonne qualité spatiale.

5.1. CONCEPTION DÉTAILLÉE

La conduite d'une planification détaillée portant sur la valeur patrimoniale⁴, la valeur d'usage et la valeur de développement des différentes parties du centre-ville est nécessaire. En effet, le RCCZ n'est pas un outil suffisant pour appréhender la complexité du centre-ville. Une série de PQ indépendants ne suffiraient pas non plus à aboutir à une conception cohérente du centre-ville.

Planification détaillée du centre-ville

- Établir une planification détaillée du centre-ville

⁴ Patrimonial s'entend ici dans son acception collective (patrimoine historique, artistique)

5.2. COMPLÉTION DES ILOTS

La typologie urbaine du centre-ville de Monthey est faite d'îlots. Cette typologie est intéressante dans un contexte de densité élevée puisqu'elle permet de définir des rues tout en offrant des espaces semi-privatifs côté cour protégés du bruit.



Fig. 9. (2 et 3): Murs en attente de mitoyenneté



Fig. 10. 2 et 3 : Murs en attente de mitoyenneté

Certains de ces îlots sont incomplets parce qu'un de leur côté est non bâti ou occupé par des bâtiments isolés de petite taille et d'intérêt architectural médiocre. Ce type de densification représente la majeure partie du potentiel du centre-ville.

Le règlement de la zone centre en vigueur pousse déjà à la construction d'îlots. De ce point de vue, le règlement est fonctionnel ①.

La simple application du même règlement pour les parcelles encore vides devrait aboutir à des résultats similaires (2 et 3).

Planification détaillée du centre-ville

- ▶ *Densité visée: supérieure (2.0+)*
- ▶ *Renforcer la réglementation en vigueur par la mise en place de PQ obligatoires par îlots*

Planification directe

- ▶ *Valoriser les parcelles communales ② :*
 - *mettre en œuvre des projets communaux d'immeubles mixtes sur les parcelles prioritaires*
 - *dans l'intervalle (selon durée), aménager les parcelles vides en espaces verts*

5.3. SURÉLEVATIONS/AGRANDISSEMENTS

Bien qu'en général, la densité du centre-ville soit suffisante, certains bâtiments du centre-ville peuvent supporter une surélévation ou un agrandissement. Ce type de densification est délicat en raison de la prise en compte indispensable du patrimoine historique et de la proximité des riverains.

Il est nécessaire de conduire la planification détaillée du centre-ville pour établir l'opportunité de surélever/agrandir les bâtiments. Ceci peut se concrétiser sous l'une des formes suivantes:

Planification détaillée du centre-ville

- ▶ *Partie intégrante de la planification détaillée du centre-ville*

5.4. MOBILITÉ

Ce secteur contient la gare AOMC principale. Il est en outre traversé par une ligne de bus et contourné d'une autre.

5.5. AXES

Le centre-ville est concerné par les axes 9.2 Avenue de France (p. 73) et 9.3. Avenue du Simplon (p. 76).

5.6. ESPACES PUBLICS

Les espaces publics du centre-ville sont en général de bonne qualité. Cette qualité doit toutefois être renforcée localement.

Plan directeur des espaces publics du centre-ville

- ▶ *Appliquer les propositions du plan directeur des espaces publics du centre-ville*

5.7. COMMERCE ET ACTIVITÉS

L'affectation des rez-de-chaussée peut être optimisée pour disposer les activités génératrices de vie urbaine aux endroits les plus stratégiques.

Gestion proactive des commerces

- ▶ *Appliquer une gestion proactive des commerces respectant une stratégie définie au préalable.*

5.8. ESPACES VERTS

Le plan directeur du paysage permet d'améliorer et de renforcer les espaces verts au centre-ville actuellement peu valorisés.

Plan directeur du paysage

- (i) Étudier l'opportunité d'améliorer l'intégration de la colline de Château-Vieux)
- (ii) Étudier les améliorations possibles du lien paysager avec la Vièze, éventuellement en conjonction avec un projet public
- Étudier d'autres opportunités de création ou d'amélioration d'espaces verts

5.9. POTENTIEL ESTIMATIF

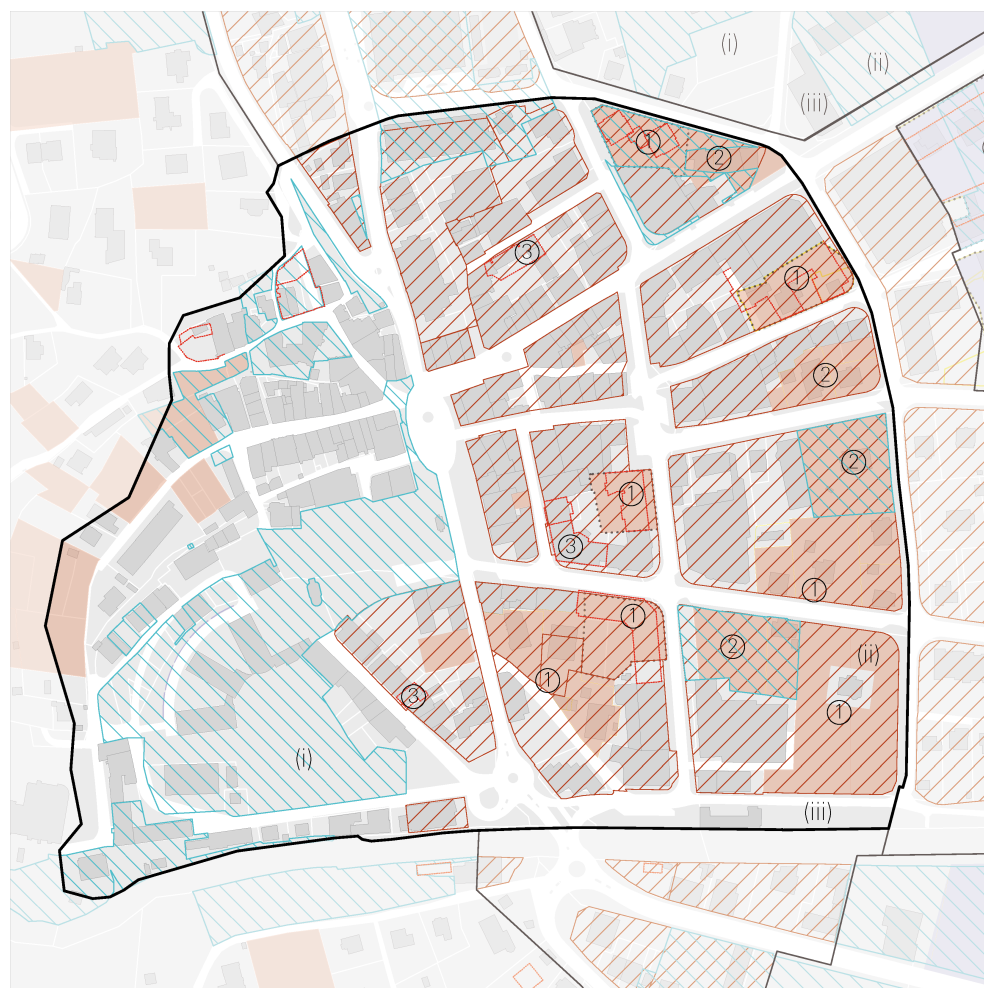
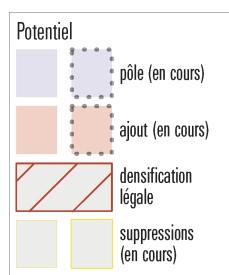
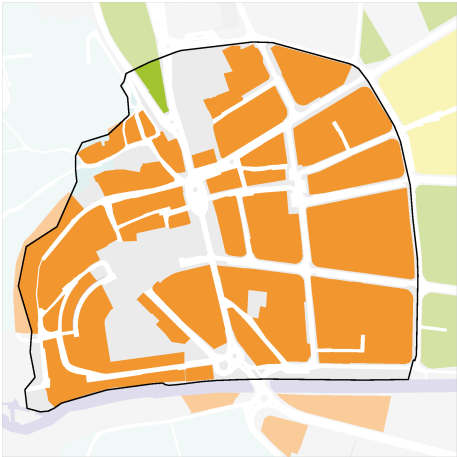


Fig. 11. Surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

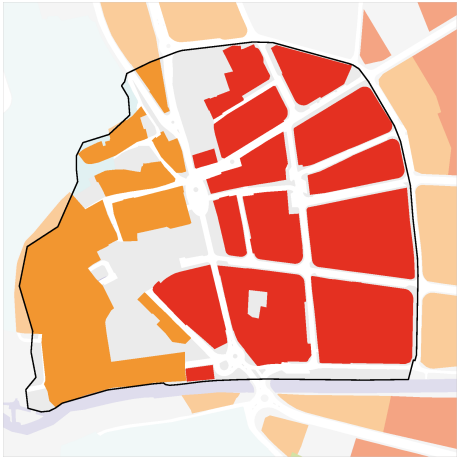
Potentiel: 778 éq. habitants

- dont projets en cours: 145
- dont interstitiel: 267
- dont densification: 366

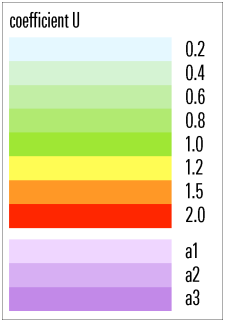
5.10. DENSITÉ



Avant: ~1.4 (CA)



Après: 1.5 – 2.0



6. PÔLES DE DENSIFICATION

Les pôles de densification sont des périmètres à fort potentiel. Ils sont constitués de grandes surfaces vierges ou en friches permettant la création de nouveaux quartiers.

Ces pôles ont la vocation de devenir des éléments majeurs de la structure urbaine de Monthey. Ils constituent autant d'opportunités rares dans le développement d'une ville et méritent ainsi une attention toute particulière.

Les pôles de densification retenus sont les suivants (sans ordre particulier):

- *Pôle A: Coppet-Trolietta*
- *Pôle B: Vieux-Collège*
- *Pôle C: Gare CFF*
- *Pôle D: Dailles, Panus, Arbignon*
- *Pôle E: Clos d'Onroux*
- *Pôle F: Au-delà du Pont*
- *Pôle G: Plantaud*

6.1. ASPECTS STRATÉGIQUES

Les pôles de densifications retenus partagent la particularité d'être soit partiellement, soit totalement en mains publiques. Cette propriété très intéressante confère une maîtrise appropriée sur le processus de leur densification.

Il est ainsi possible de déclencher et réaliser les opérations de densification aux moments les plus opportuns. Ceci permet de gérer la croissance du stock immobilier montheysan.

6.2. TEMPORALITÉ

Il est indispensable d'échelonner la réalisation des pôles de densification dans le temps. Ils ne doivent en aucun cas être initiés parallèlement pour les raisons suivantes.

- *Éviter l'«état intermédiaire»*
La réalisation partielle d'un quartier implique un état intermédiaire. Durant cet état, des parcelles bâties jouxtent des parcelles encore non bâties, des chantiers sont en cours, certains aménagements ne sont pas encore réalisés ou le sont de manière provisoire. Tous ces éléments péjorent la qualité urbaine et la qualité de vie des habitants. Cet état est bien entendu un passage obligatoire et temporaire, mais en réalisant les pôles l'un après l'autre plutôt que simultanément, la durée de l'état intermédiaire est nettement amoindrie.
- *Concentrer les investissements*
Lors de la réalisation d'un quartier, en plus de l'investissement nécessaire pour la construction des bâtiments, un investissement important est consenti par les promoteurs et la commune pour la réalisation des infrastructures, de l'équipement et des aménagements.
Si les pôles sont réalisés simultanément, ces investissements seront inévitablement dispersés. Les aménagements et équipements seront réalisés au compte-goutte sur une longue période de temps. Le résultat final, sans parler de l'état intermédiaire déjà évoqué, sera invariablement moins bon.
- *Préservation du potentiel*
Les pôles de développement sont une ressource précieuse. La réalisation partielle d'un pôle réduit grandement la marge de manœuvre future. L'expérience a largement montré que les standards d'urbanisme évoluent vite: préserver des pôles de densification intacts permettra de développer des quartiers de première qualité au moment venu sans voir les projets affaiblis par des développements passés ou d'anciennes réglementations obsolètes.

Il en découle que l'ordre de réalisation ne doit pas être fixé à priori. Lorsque la conjoncture devient propice à la construction, il est nécessaire d'évaluer l'opportunité de réalisation de chaque pôle, notamment en tenant compte de la qualité de la desserte.

6.3. PROCESSUS

Le développement de chaque pôle doit nécessairement être planifié au moyen d'un plan spécial.

Comme dit précédemment, une part des terrains est en mains publiques. Ceci confère à la commune une double responsabilité sur le développement des pôles: en tant qu'autorité et en tant que propriétaire.

La commune doit tirer avantage de ce fait en coordonnant sa politique de développement urbain avec sa politique de développement économique commercial. Il convient en particulier de s'assurer de ne pas jouer toutes ses cartes d'un coup, mais bien de procéder par étapes.

6.4. STATIONNEMENT

Le stationnement est un enjeu important. Dans le cadre des pôles, un concept de stationnement doit être conçu sur l'ensemble du périmètre du pôle. En principe, les parkings seront réalisés en souterrain afin de limiter leur impact sur l'espace public.

6.5. PÔLE A: COPPET-TROLLIETTA



Fig. 12. Illustration du secteur avec indications des éléments principaux

Ce pôle comprend les projets Trollietta ① et Coppet ②

Ces projets sont actuellement lancés. Ils engendreront une nouvelle dynamique qui aura un effet stimulant sur le pôle B «Vieux-Collège».

Plan de quartier Coppet-Trollietta

► *Projet en cours*

6.5.1. AXES

Le pôle A est concerné par l'axe 9.4 Avenue de la Gare (p. 77).

6.5.2. MOBILITÉ

Le pôle A est idéalement situé à proximité du centre et de la gare CFF. Les deux lignes de bus prévues par le plan directeur des circulations passent à sa proximité.

6.5.3. ESPACES VERTS

Le pôle A possède un square semi-public et bénéficie indirectement du parc du Crochetan qui est à proximité.

6.5.4. ESPACES PUBLICS

La rue haute du Coppet est un axe secondaire important. Son aménagement doit permettre d'en faire un espace public de qualité.

6.5.5. COMMERCES ET ACTIVITÉS

Le secteur a clairement un profil commercial et constitue un pôle majeur du développement économique. L'espace public doit être organisé en conséquence.

Gestion proactive des commerces

► Optimiser l'organisation des commerces du secteur

6.5.6. POTENTIEL ESTIMATIF

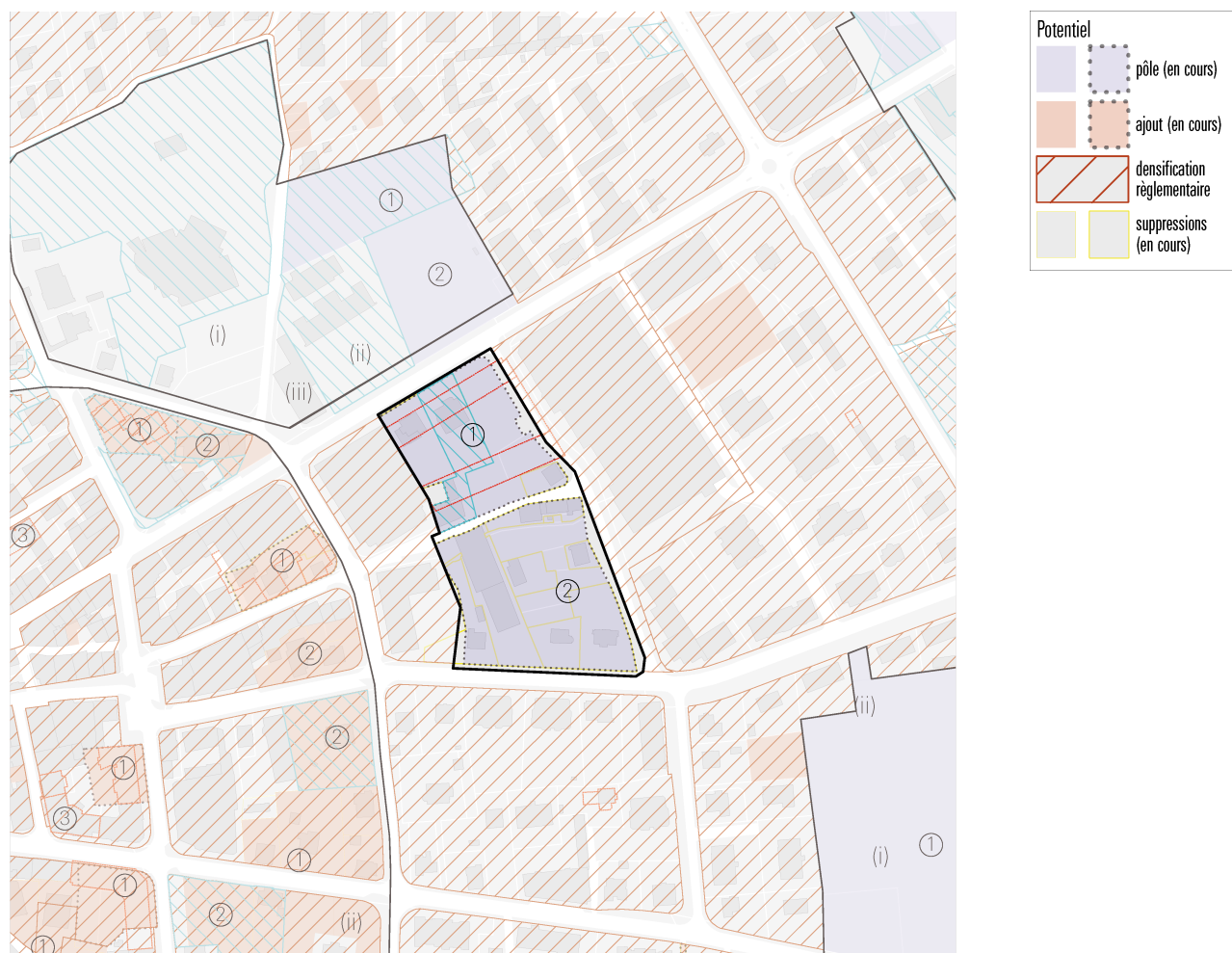
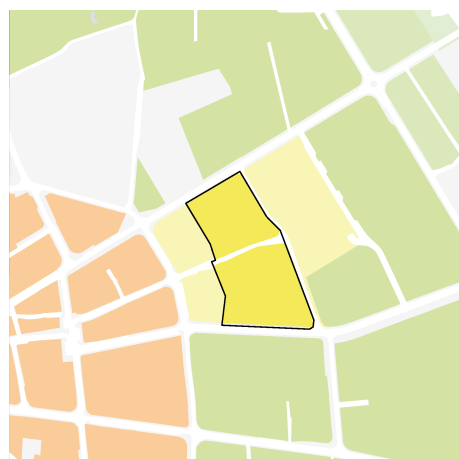
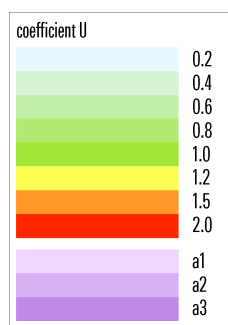


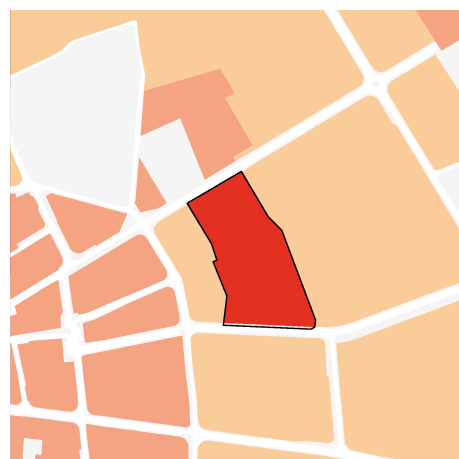
Fig. 13. Surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

Potentiel (projet en cours): 201 éq. habitants

6.5.7. DENSITÉ



Avant: ~1.4 (CA)



Après: 1.5 – 2.0

6.6. PÔLE B: VIEUX-COLLÈGE

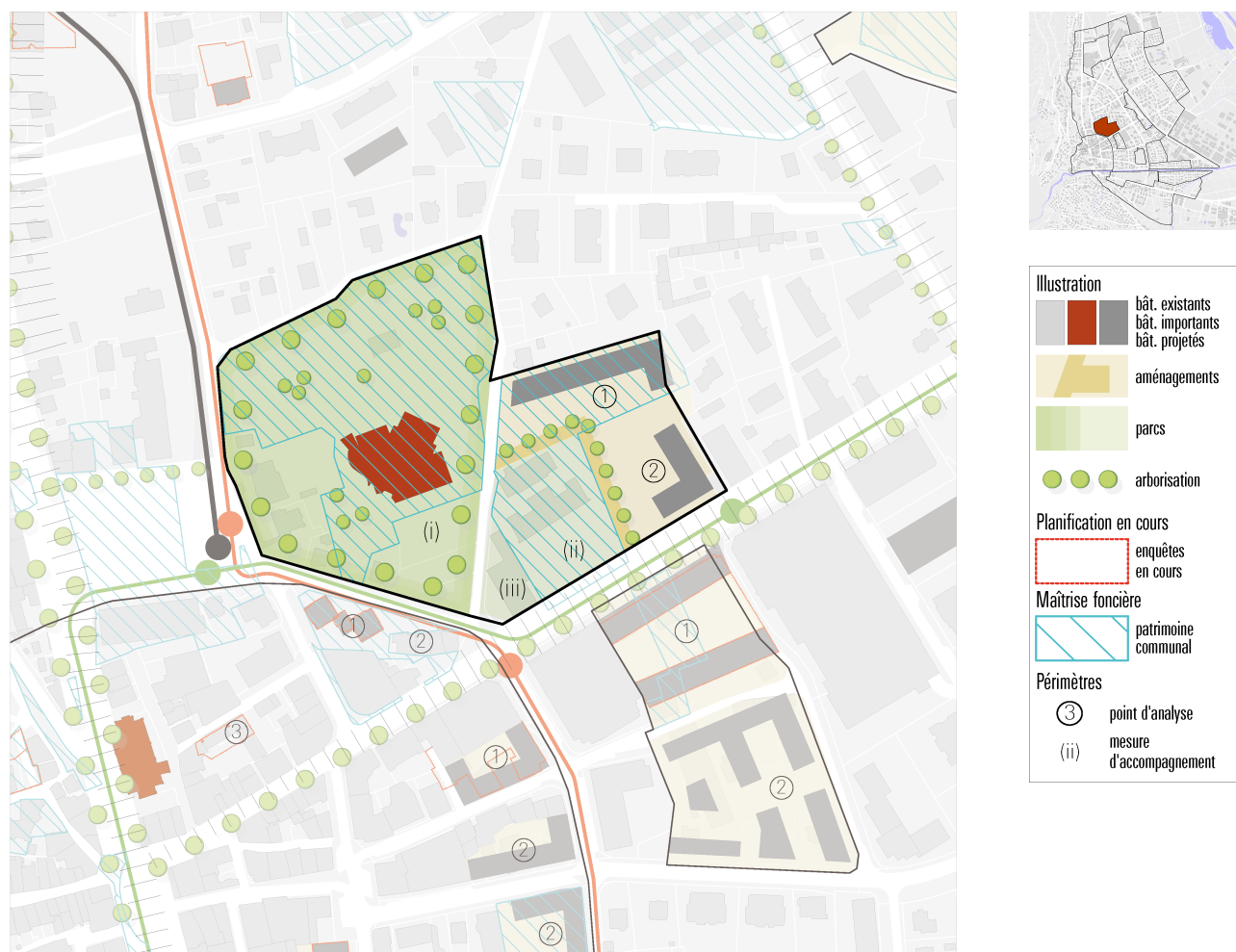


Fig. 14. Illustration du secteur avec indications des éléments principaux

Ce pôle comprend les parcelles vides autour de l'école du Vieux-Collège.

Les terrains autour de l'école du Vieux-Collège sont encore non bâtis et particulièrement bien situés.



Fig. 15. Des terrains extrêmement bien situés et propices à la construction

L'affectation des terrains ① (intérêt général) peut-être adaptée en faveur d'une zone mixte.

Il serait alors possible d'établir un projet sur les terrains ① et ②. Ce projet doit viser une forte mixité d'usage habitat/bureaux/espaces verts. Il doit valoriser l'état actuel en réalisant une connexion publique verte au parc du Crochetan.

Plan de quartier «Autour du Vieux-Collège»

- ▶ *Densité visée: supérieure (2.0+)*
- ▶ *En partenariat avec les propriétaires privés*
- ▶ *Objectifs spécifiques*
 - *établir un réseau vert de l'av. de la Gare au parc du Crochetan*
 - *intégrer l'école du Vieux-Collège dans la réflexion*
 - *intégrer l'immeuble dit «Borgeaud» dans la réflexion*

6.6.1. AXES

Le pôle B est concerné par l'axe 9.4 Avenue de la Gare (p. 77).

6.6.2. MOBILITÉ

Le pôle B est idéalement situé à proximité du centre et de la gare CFF. L'AOMC et les deux lignes de bus prévues passent à sa proximité.

6.6.3. ESPACES VERTS

Le parc du Crochetan (i) est le parc principal de la ville de Monthey.



Fig. 16. Le parc du Crochetan est aujourd'hui à l'état de terrain vague.

L'amélioration des qualités de ce parc, aujourd'hui de mauvaise qualité, est un enjeu important pour le pôle.

Mise en oeuvre du concours d'idées

- ▶ *Opérer la mise en œuvre du concours d'idées pour l'amélioration du parc du Crochetan lancé en 2003 (i)*

Plan directeur du paysage

- ▶ *améliorer l'accessibilité des aménagements du préau de l'école du Vieux-Collège pour améliorer son utilisation comme place de jeu de quartier (ii)*

6.6.4. ESPACES PUBLICS

Le pôle doit principalement s'ancrer sur l'avenue de la Gare et sur la Petite Ceinture. L'immeuble dit Borgeaud (iii) ainsi que ses abords jouent ainsi un rôle important.

6.6.5. COMMERCE ET ACTIVITÉS

La vocation de ce pôle est moins commerciale que le pôle voisin A. La gestion proactive des commerces consistera donc à privilégier l'établissement de bureaux dans ce pôle, tandis que les commerces en rez-de-chaussée seront plutôt à implanter dans le pôle A.

Gestion proactive des commerces

► Optimiser l'organisation des commerces du secteur

6.6.6. POTENTIEL ESTIMATIF

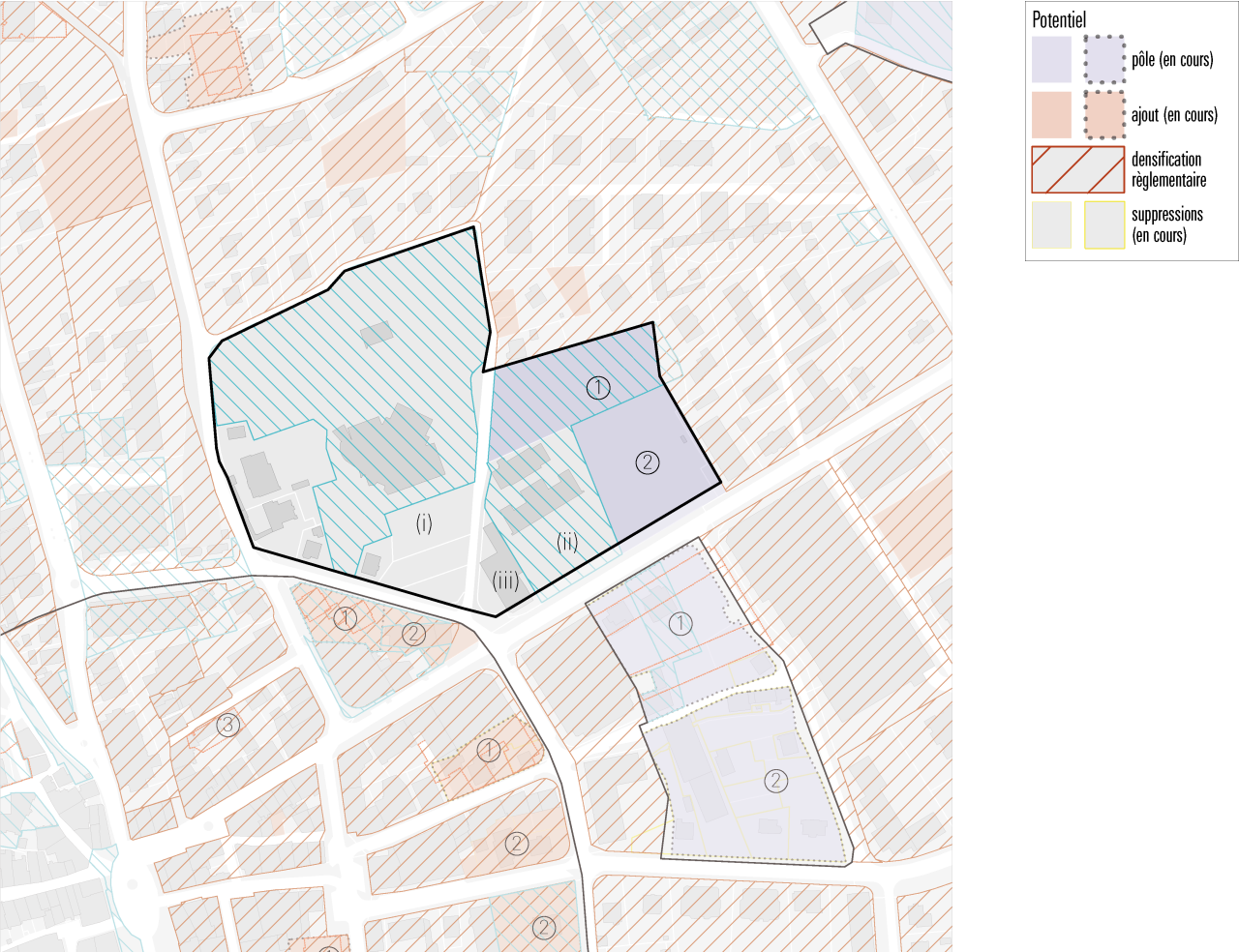
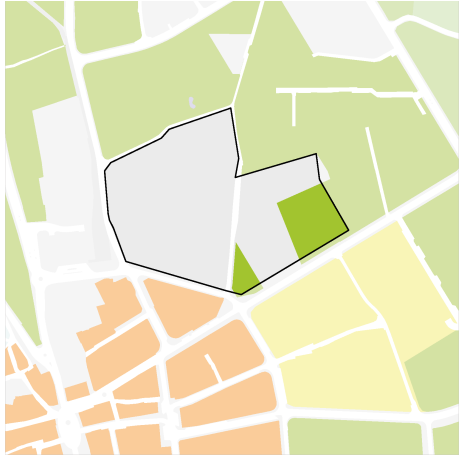
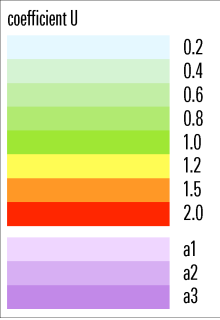


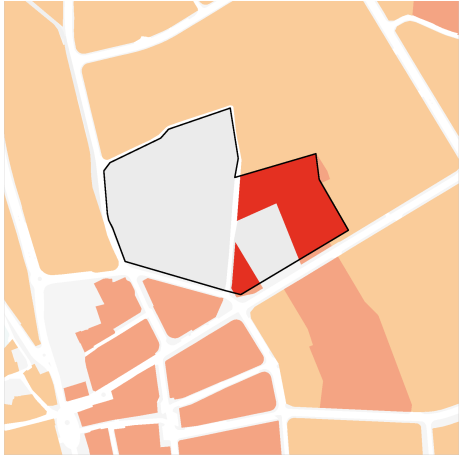
Fig. 17. Surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

Potentiel (pôle): 335 éq. habitants

6.6.7. DENSITÉ



Avant: 1.0 (R8)



Après: 2.0

6.7. PÔLE C: GARE CFF



Fig. 18. Illustration du secteur avec indications des éléments principaux

Ce pôle comprend l'actuelle gare CFF, ses abords immédiats ainsi que les futures friches ferroviaires résultant du projet de déplacement du terminal de transbordement.

Ce pôle consiste essentiellement en une friche ferroviaire extrêmement bien située. L'ensemble des terrains est divisé entre la commune et les CFF.



Fig. 19. La place de la gare manque de caractère. Il s'agit pourtant de l'une des portes d'entrées de la ville.

Plan de quartier «Place de la Gare»

- ▶ *Densité visée: supérieure (2.0+)*
- ▶ *Basé sur le concours de 2009 et l'étude préalable de 2003*
- ▶ *En partenariat avec les CFF (unique propriétaire hors commune)*
- ▶ *Revenir aux conclusions de l'étude de 2003 (conservation du passage à niveau pour piétons et abandon de la traversée pour trafic automobile :le passage inférieur induirait une coupure trop forte sur l'un des axes majeurs de la ville) (ii)*
- ▶ *Objectifs spécifiques*
 - *créer une place de la gare (i)*
 - *établir un lien avec le parc du Cinquantoux (iii)*

6.7.1. AXES

Ce pôle est concerné par l'axe 9.4 Avenue de la Gare (p. 77).

6.7.2. MOBILITÉ

Ce secteur a le potentiel pour devenir un hub pour les transports publics à l'échelle de l'agglomération.

6.7.3. ESPACES VERTS

Ce pôle bénéficie de la présence du parc du Cinquantoux. Cependant, l'accès à ce parc depuis la place de la gare n'est pas à la hauteur de la qualité du parc. La relation place de la Gare/parc doit être améliorée.



Fig. 20. Le du parc du Cinquantoux, malgré sa qualité, n'est que peu accessible depuis l'avenue de la Gare.

Plan directeur du paysage

- ▶ *étudier la revalorisation de l'accès au parc du Cinquantoux (relation du parc avec l'espace gare à renforcer) (iii)*

6.7.4. ESPACES PUBLICS

La future place de la gare (i) constitue un point stratégique (articulation de la place de la Gare, du passage à niveau pour mobilité douce et de l'accès au parc) et devra ainsi faire l'objet d'un soin particulier.

6.7.5. POTENTIEL ESTIMATIF

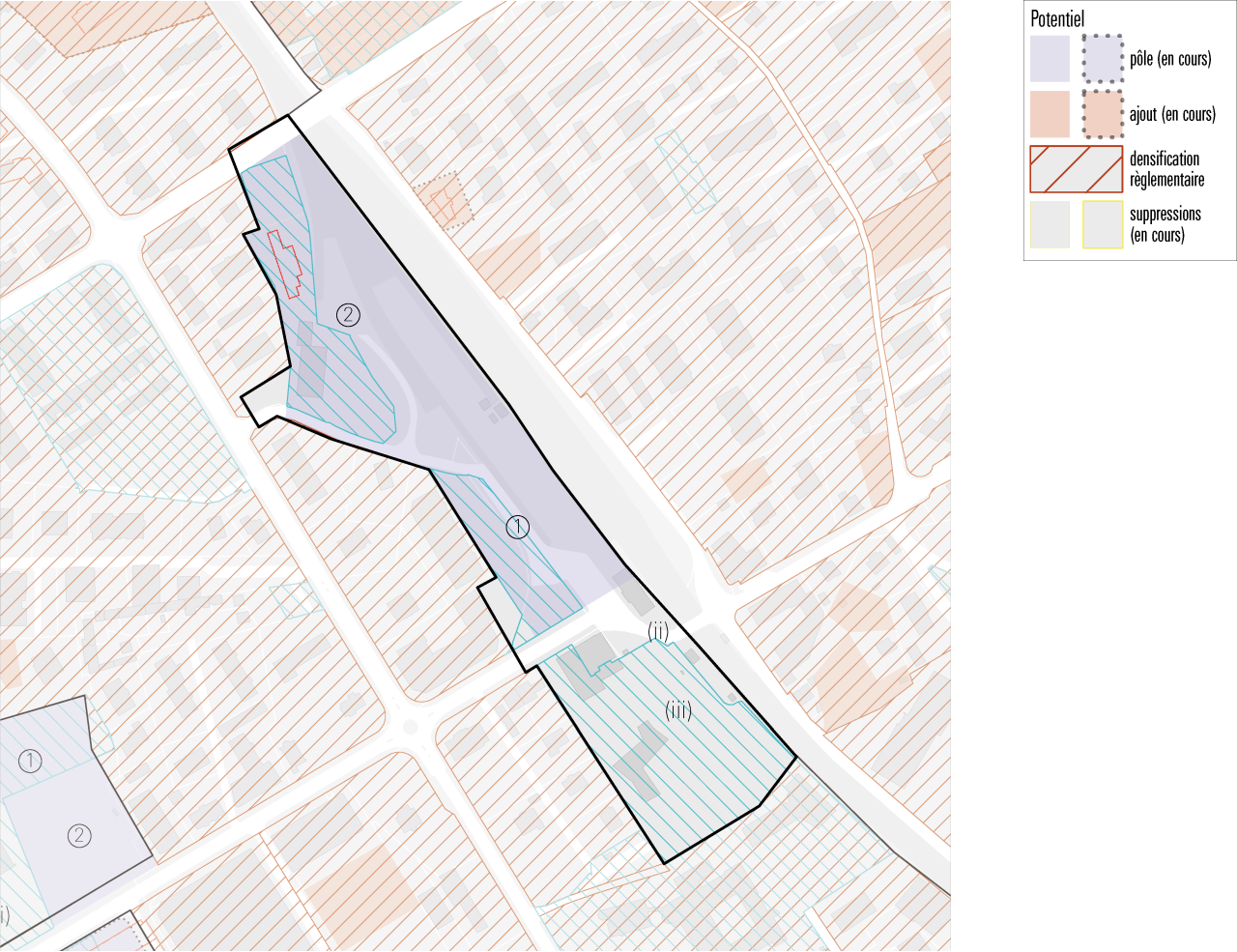
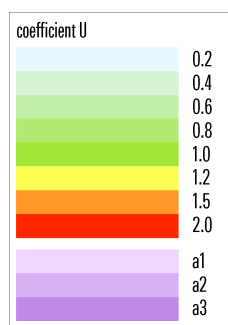


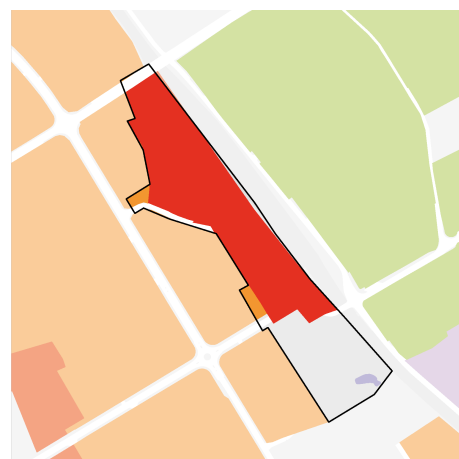
Fig. 21. Surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

Potentiel (pôle): 758 éq. habitants

6.7.6. DENSITÉ



Avant: 0.6 (IG+R6)



Après: 2.0

6.8. PÔLE D : ARBIGNON, DAILLES, PANUS



Fig. 22. Illustration du secteur avec indications des éléments principaux

Ce pôle contient de grandes parcelles vierges en Arbignon [1] et en Panus [2] ainsi que le centre commercial Manor [3].

Associé au secteur voisin (Pôle E), les qualités de ce secteur permettent d'en faire un pôle urbain d'importance pour Monthey et pour l'agglomération.

Le pôle C doit être considéré en coordination avec le pôle voisin E (Clos Donroux), en particulier concernant la question des réseaux. Cela est d'autant plus vrai que ces pôles sont excentrés par rapport au centre-ville et que leur équilibre dépend fortement de la qualité des liaisons en transports publics et en mobilité douce avec le centre-ville.



Fig. 23. Vue des terrains libres du secteur

Les parcelles en Arbignon et en Panus sont essentiellement vierges parfaitement appropriées au développement d'un nouveau quartier.



Fig. 24. Malgré l'activité qui y règne, le centre Manor ne génère pas de qualité urbaine.

Le centre commercial Manor est actuellement conçu principalement pour une clientèle distante venant en voiture. Dans le cadre de la densification des parcelles attenantes, le centre Manor doit effectuer une mue lui permettant de s'intégrer au quartier en offrant des abords adaptés aux piétons.

Cela doit lui permettre de s'insérer dans la future trame de mobilité douce du quartier (p. ex. réorientation de l'entrée/nouvelle entrée, cheminements piétons intérieurs/extérieurs, place de quartier, suppression des parkings en surface, etc.)

Il est donc indispensable d'intégrer le centre commercial dans la réflexion préalablement à l'étude du plan spécial.

Les terrains en Panus [2] sont également propriété de l'entreprise Maus et cela peut constituer l'opportunité de développer un quartier véritablement mixte.

Plan de quartier «Arbignon»

- Densité visée: supérieure (2.0+)
- En partenariat avec les propriétaires privés et la commune

Objectifs spécifiques

- intégrer le centre Manor à l'échelle piétonne du quartier
- étudier sa transformation pour en faire un bâtiment mixte
- coordination avec les PQ voisins, notamment réseaux de mobilité
- structurer le quartier avec une attention particulière à la halte AOMC
- création d'un quartier mixte (synergie entre grandes surfaces, logement bureaux et loisirs)
- inclure un espace vert pour le quartier

6.8.1. COMMERCES ET ACTIVITÉS

La forte présence de grandes surfaces doit être gérée à l'échelle de la ville pour établir une offre commerciale cohérente et complémentaire entre le centre-ville et les grandes surfaces de ce pôle. Un équilibre entre ce pôle et le centre-ville doit être trouvé.

Gestion proactive des commerces

- Appliquer une gestion proactive des commerces afin de trouver un équilibre entre ce pôle et le centre-ville.

6.8.2. AXES

Le centre-ville est concerné par l'axe 9.2 Avenue de France (p. 73).

6.8.3. MOBILITÉ

Plan directeur de la mobilité/Plan de quartier «Arbignon»

- Prendre en compte la présence de TP et coordination avec la commune de Collombey (établissement de liaisons efficaces de mobilité douce)
- Déplacer la voie AOMC conformément au projet d'agglo

6.8.4. ESPACES VERTS

Plan directeur du paysage/Plan de quartier «Arbignon»

- Étudier la création d'un espace vert d'importance (ii)

6.8.5. ESPACES PUBLICS

Plan directeur du paysage/Plan de quartier «Arbignon»

- Étudier la création d'un espace de quartier articulant la halte AOMC, de la traversée des voies et le réseau vert du quartier (i)
- Étudier la transformation du parking en surface pour améliorer la relation spatiale du centre commercial à l'avenue de France (iii)

6.8.6. POTENTIEL ESTIMATIF

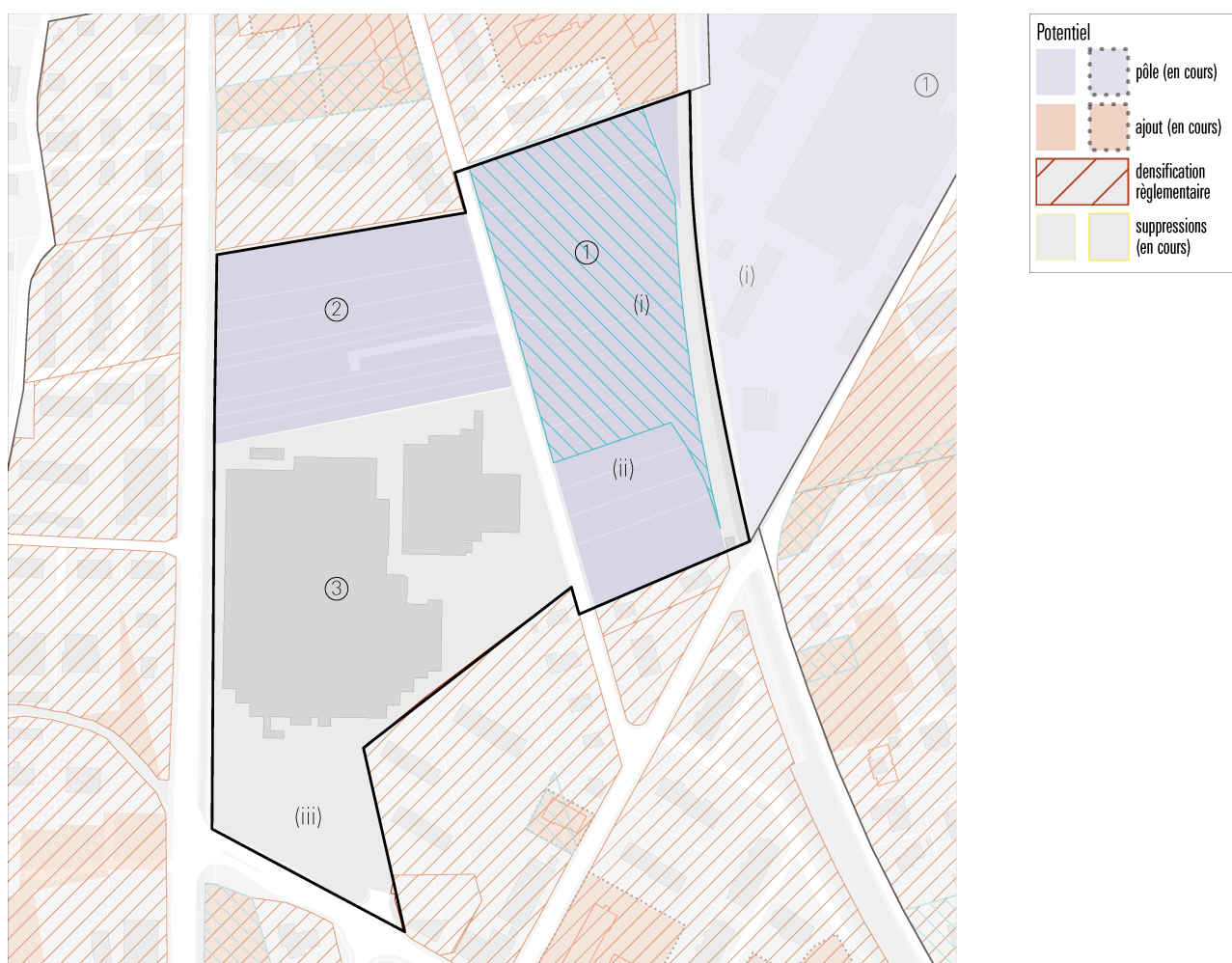
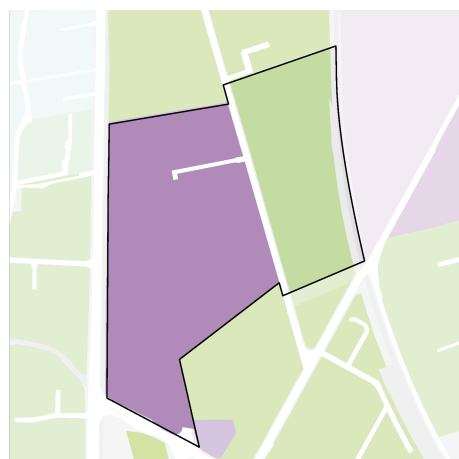
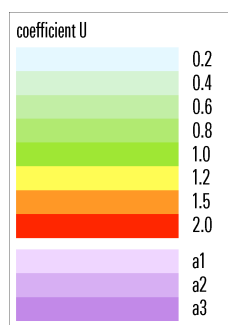


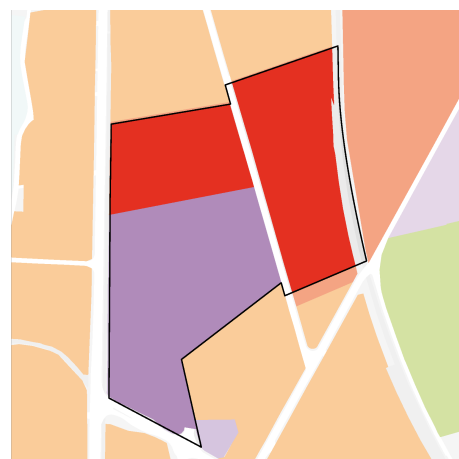
Fig. 25. Surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

Potentiel (pôle): 1155 éq. habitants

6.8.7. DENSITÉ

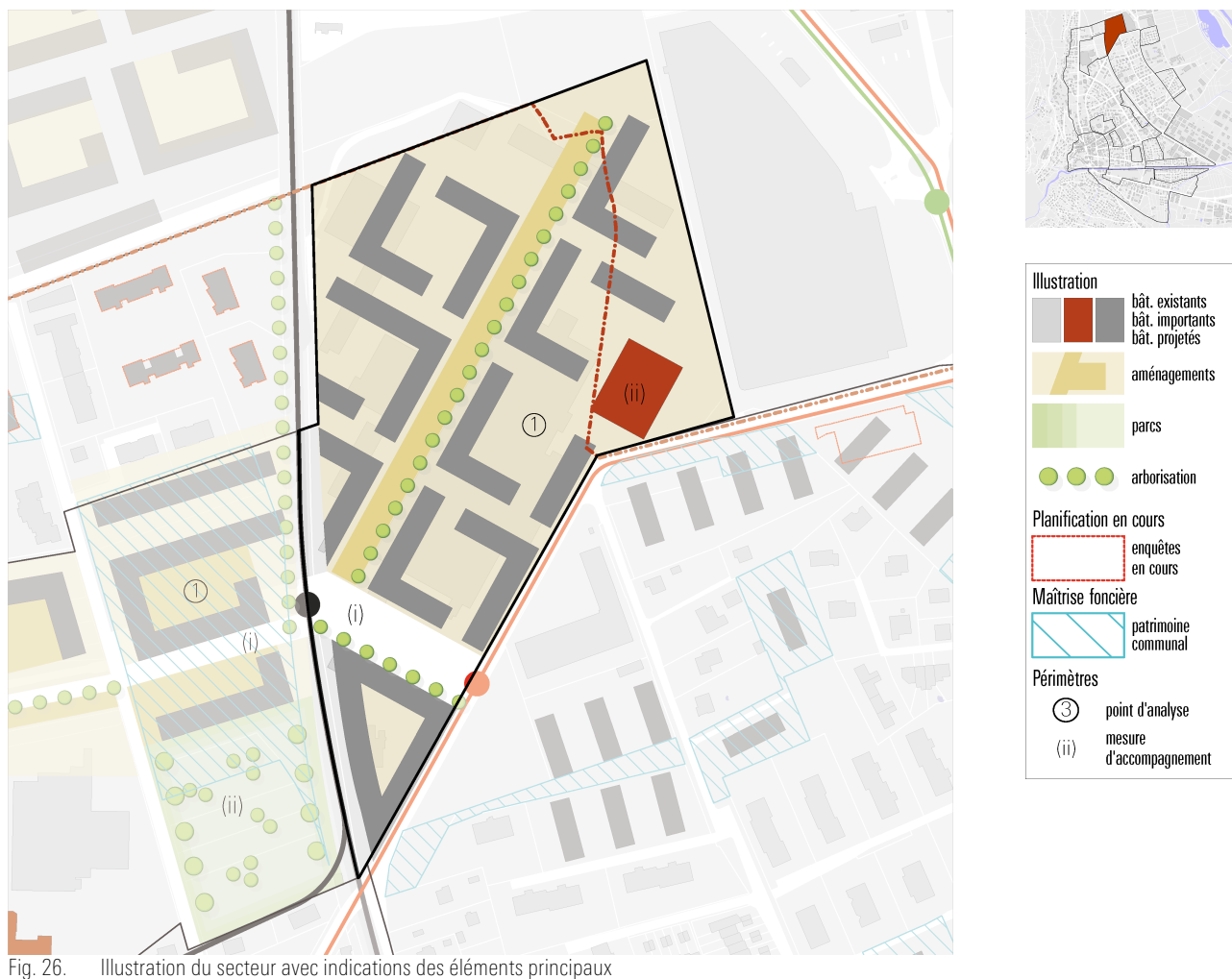


Avant: ~0.6 (A3 - MA)



Après: 2.0

6.9. PÔLE E : CLOS DONROUX



Ce pôle est une friche industrielle homogène propriété de la commune.

Associé au secteur voisin (Pôle D), les qualités de ce secteur permettent d'en faire un pôle urbain d'importance pour Monthey et pour l'agglomération.

Le pôle E doit être considéré en coordination avec le pôle voisin D (Dailles, Panus, Arbignon), en particulier concernant la question des réseaux. Cela est d'autant plus vrai que ces pôles sont excentrés en rapport au centre-ville et que leur équilibre dépend fortement de la qualité des liaisons en transports publics et en mobilité douce avec le centre-ville.

Ce site fait a fait l'objet d'un concours European en 2011.



Fig. 27. Vue de l'un des bâtiments du site.

Plan de quartier «Giovanola»

- *Densité visée: supérieure (2.0+)*
- *Basé sur le concours European de 2011*
- *Objectifs spécifiques*
 - *coordination avec les PQ voisins, notamment réseaux de mobilité*
 - *coordination avec le développement de Collombey*
 - *structurer le quartier avec une attention particulière à la halte AOMC*
 - *valorisation du témoignage du site industriel (i)*

6.9.1. MOBILITÉ

Plan directeur de la mobilité/Plan de quartier «Giovanola»

- *Prendre en compte la présence de TP et coordination avec la commune de Collombey (établissement de liaisons efficaces de mobilité douce)*

6.9.2. ESPACES PUBLICS

Plan directeur du paysage/Plan de quartier «Giovanola»

- *Étudier la création d'une place de quartier articulant la gare AOMC, de la traversée des voies et du réseau vert du quartier*

6.9.3. POTENTIEL ESTIMATIF

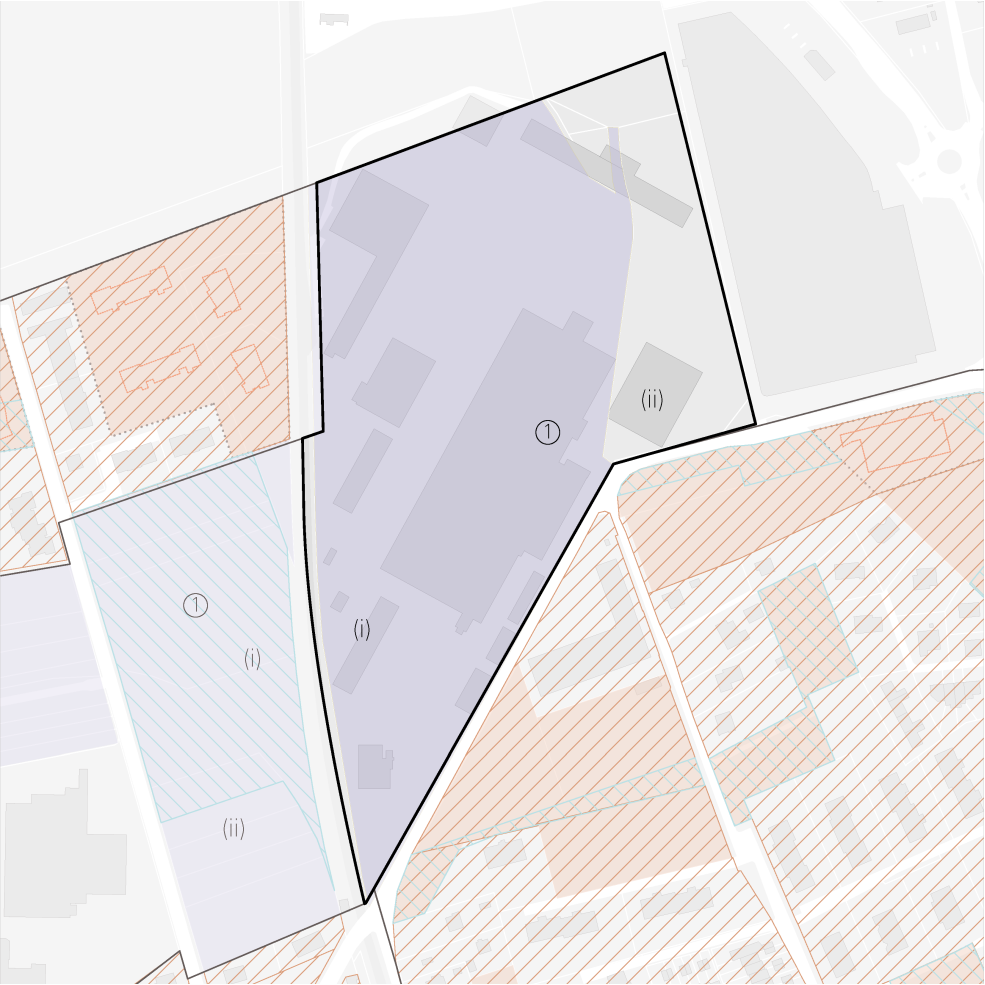
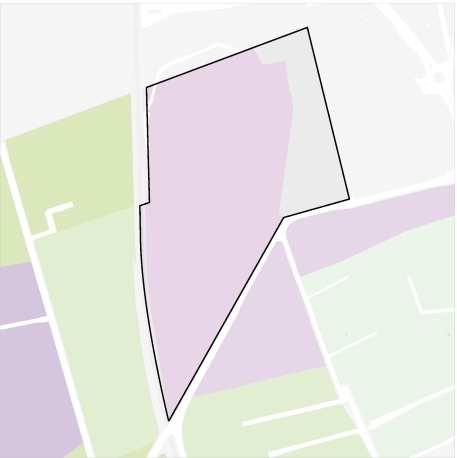


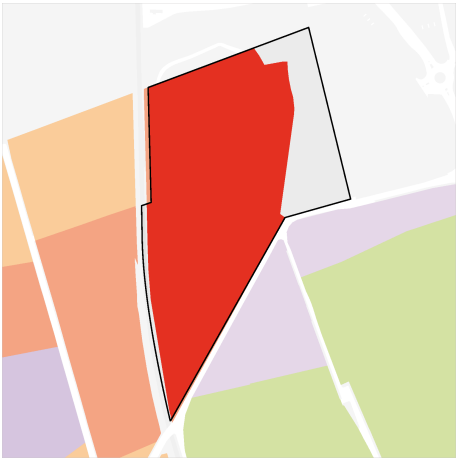
Fig. 28. Surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

Potentiel (pôle): 1391 éq. habitants

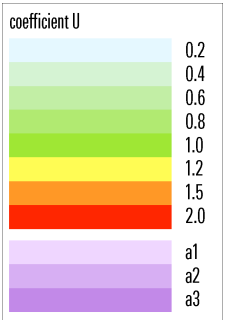
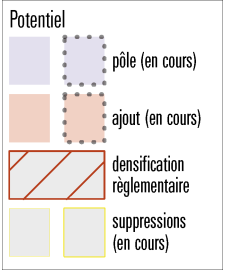
6.9.4. DENSITÉ



Avant: - (A1)



Après: 2.0



6.10. PÔLE F: AU-DELÀ DU PONT



Fig. 29. Illustration du secteur avec indications des éléments principaux

Ce secteur comporte actuellement deux terrains de football ①, des terrains de tennis ②, le pavillon scolaire des Semilles (ii) et la piscine municipale extérieure (iii).

La création de nouveaux quartiers sur ces parcelles présuppose la délocalisation des terrains de sport existants qui doivent être reconstruits au Vernay.

Plan des zones

- *Densité visée: supérieure (2.0+)*
- *Planifier la délocalisation des terrains de sports existants afin des les installer au Vernay.*

Plan de quartier «Au-Delà du Pont»

- *Objectifs spécifiques*
 - valoriser les quais de la Vièze
 - coordination avec les PQ voisins, notamment réseaux de mobilité
 - requalifier l'avenue du Simplon
 - inclure un espace vert

6.10.1. AXES

Le pôle Au-delà du Pont est concerné par l'axe 9.3 Avenue du Simplon (p. 76)

6.10.2. ESPACES VERTS

Plan directeur du paysage/Plan de quartier «Au-Delà du Pont»

- Étudier la création d'un espace vert de quartier (i)
- Étudier la revalorisation des quais de la Vièze (iv)

6.10.3. ESPACES PUBLICS

Plan directeur du paysage/Plan de quartier «Au-Delà du Pont»

- Requalifier l'avenue du Simplon

6.10.4. POTENTIEL ESTIMATIF

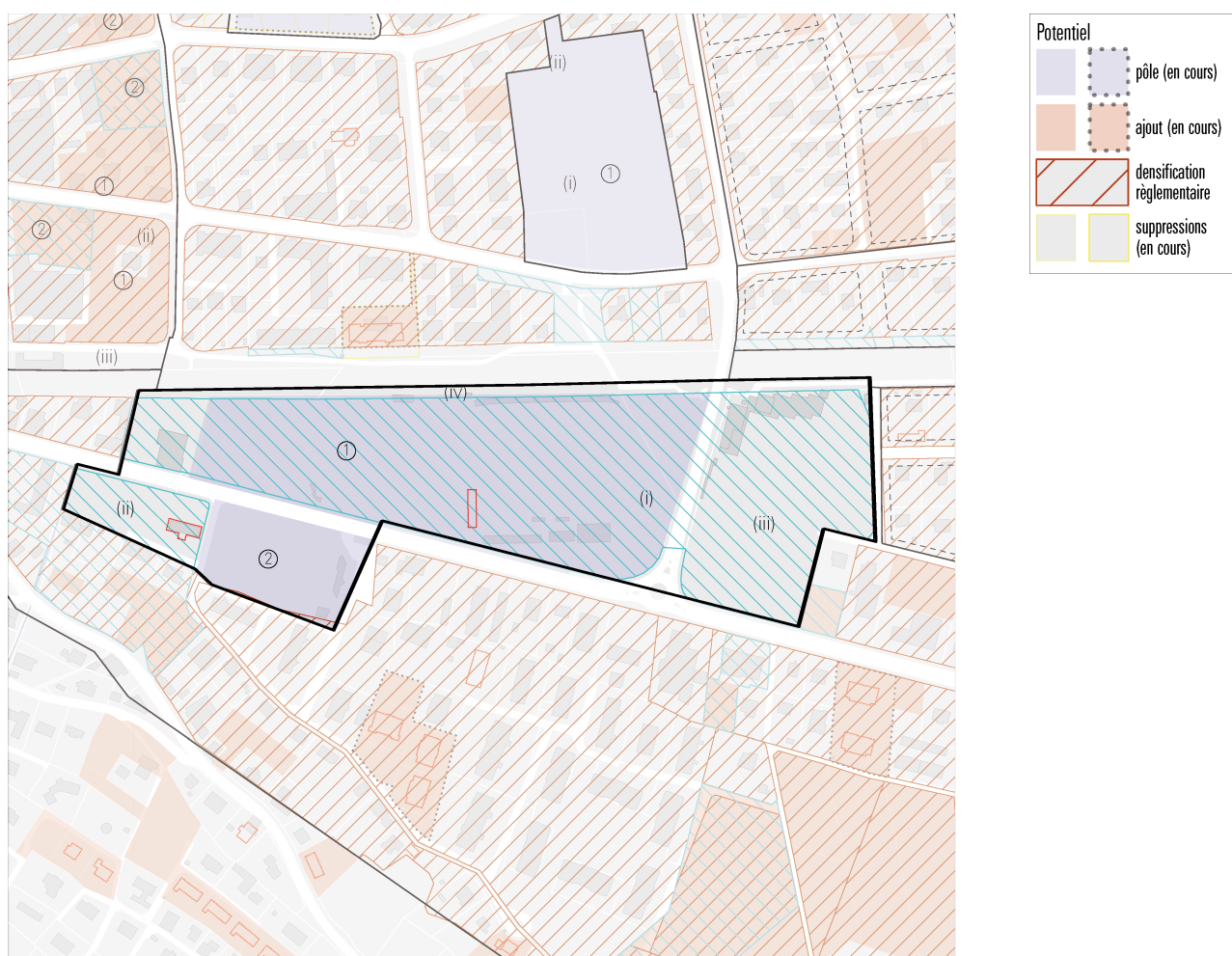
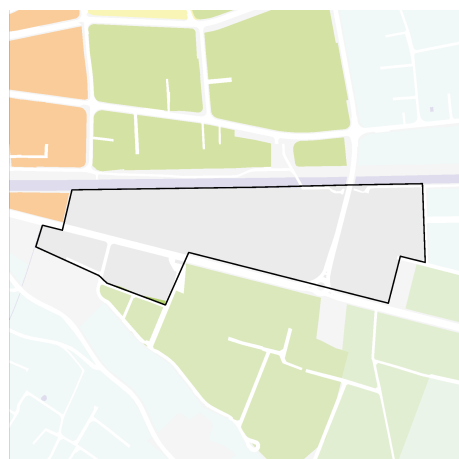
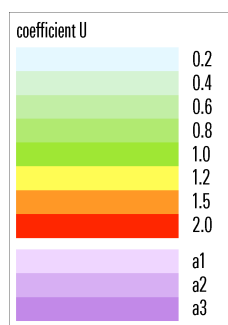


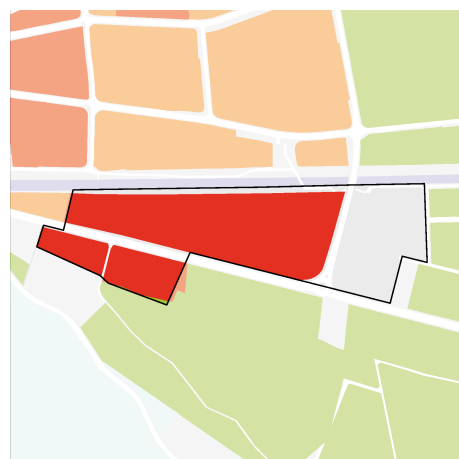
Fig. 30. Surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

Potentiel (pôle): 1558 éq. habitants

6.10.5. DENSITÉ

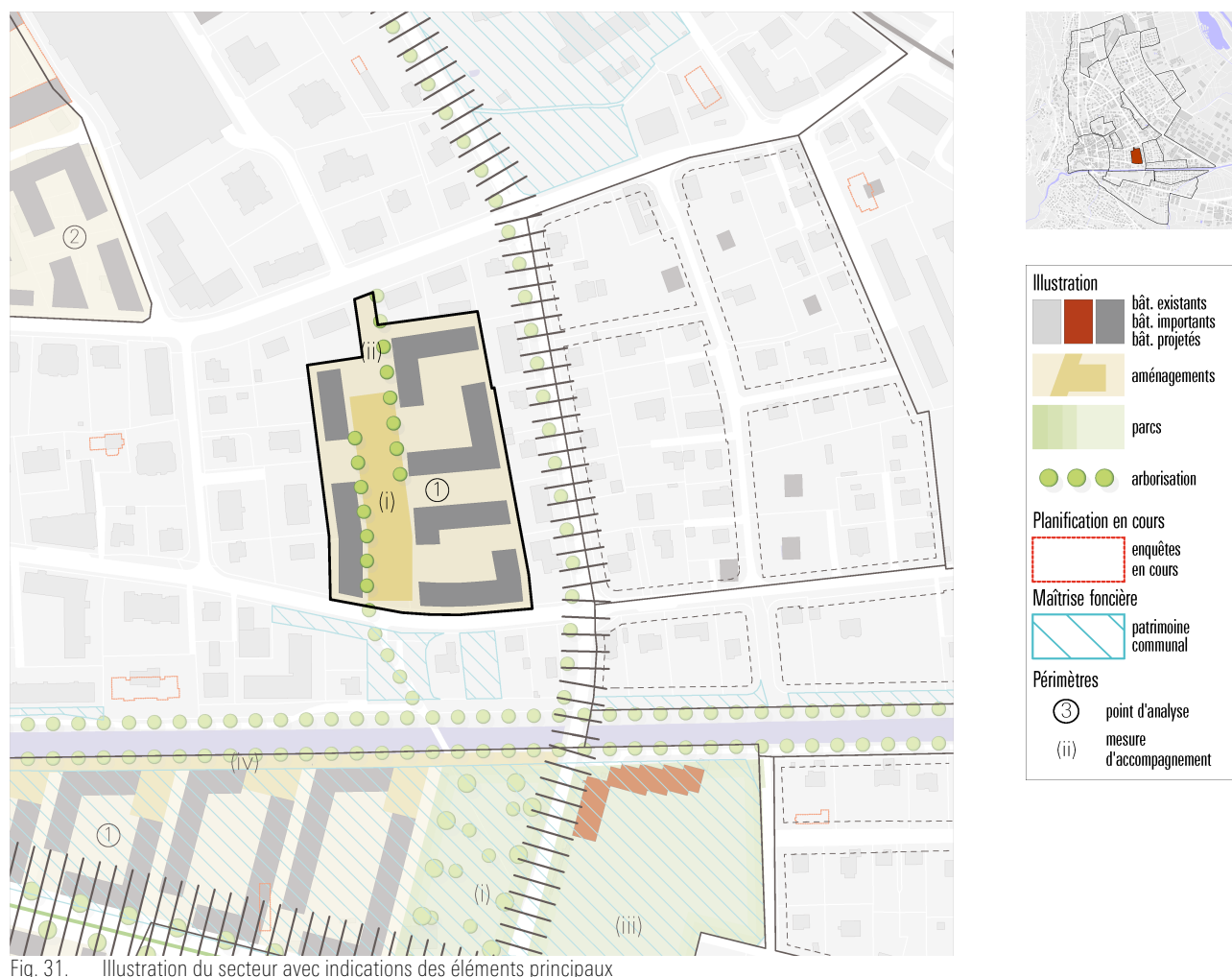


Avant: - (IG)



Après: 2.0

6.11. PÔLE G: PLANTAUD



Ce secteur est constitué d'une parcelle de grande dimension actuellement vierge.

N'étant pas situé sur un axe majeur de densification, ce pôle n'est pas propice à une densification aussi élevée que d'autres. Il s'agit néanmoins d'une réserve de densification importante et d'un seul tenant, et il convient donc de le traiter comme pôle.

Plan de quartier «Plantaud»

- *Densité visée: élevée (1.5+)*
- *Objectifs spécifiques*
 - *favoriser les réseaux de mobilité douce*
 - *création d'une traversée publique (ii)*
 - *établir une planification d'ensemble du quartier*

6.11.1. ESPACES PUBLICS

Plan directeur du paysage/Plan de quartier «Plantaud»

- *Prévoir un espace public à l'échelle du quartier (i)*

6.11.2. POTENTIEL ESTIMATIF

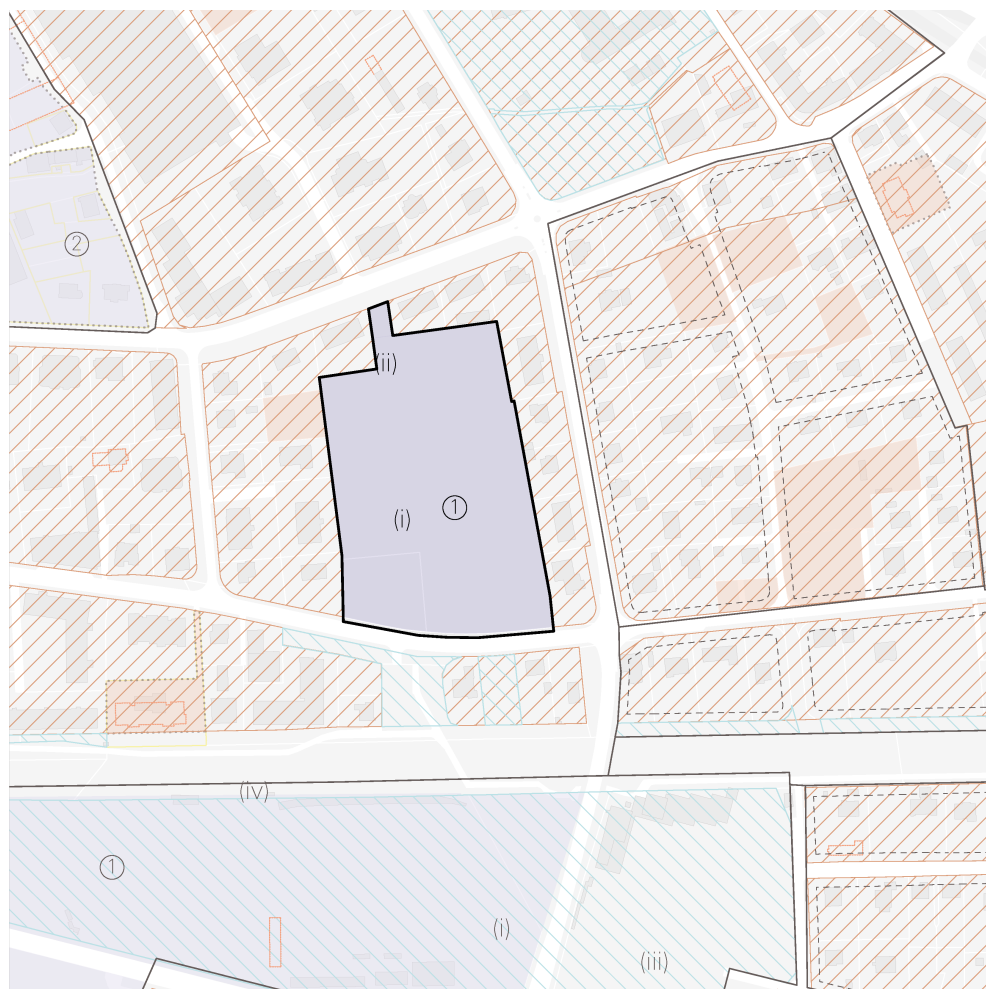
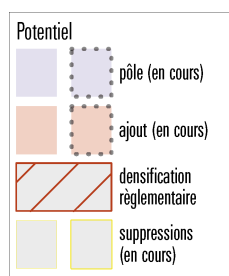
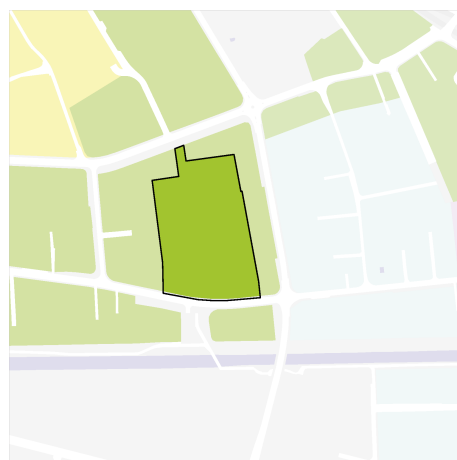
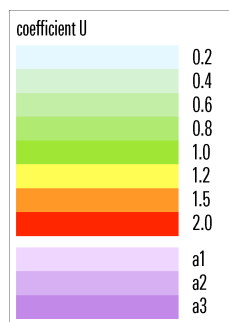


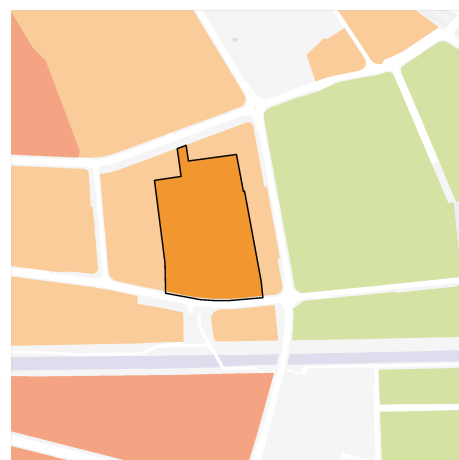
Fig. 32. Surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

Potentiel: 473 éq. habitants

6.11.3. DENSITÉ



Avant: 1.0 (R8)



Après: 1.5

7. ZONES VILLAS

Les zones villas sont les zones urbanisées les moins denses de la ville. À ce titre, elles constituent une réserve de densification substantielle.

Les zones villas retenues sont les suivantes (sans ordre particulier):

- Villas A: Vièze-Sud
- Villas B: Vièze-Nord
- Villas C: Tovex
- Villas D: Brégande
- Villas E: Les Aunaires

7.1. ASPECTS STRATÉGIQUES

La densification des zones villas est par nature peu maîtrisable. Cela est dû au fait que les propriétaires, qui sont en général aussi les occupants, gèrent leur bien de manière très conservatrice. Le parcellaire très subdivisé participe également à la complexité de la démarche.

La maîtrise de la dynamique de densification des zones villas par la commune se résume à la date de l'entrée en vigueur de l'augmentation de la densité légale. À partir de là, le rythme de densification ne se fera qu'au gré des propriétaires individuels. L'expérience montre que ce rythme est extrêmement lent parce que les habitants-propriétaires sont souvent opposés au développement de projets d'envergure et n'entreprennent que très exceptionnellement des projets de densification.

7.2. PROCESSUS ET TEMPORALITÉ

Les trois approches suivantes sont possibles.

MISE EN ATTENTE

La mise en attente consiste à combler le déficit de densité de ces secteurs en développant d'autres secteurs (pôles) dans l'attente que la pression foncière ou que les habitudes changent suffisamment pour que la densification des zones villas se fasse de manière naturelle.

REGROUPEMENT

Le regroupement est l'approche usuelle. Elle consiste à regrouper des parcelles par rachat et à laisser les promoteurs traditionnels monter des projets d'immeubles en PPE ou locatifs.

Cette approche permet au final une bonne densité. Néanmoins, cette approche est peu efficace et mal acceptée par les propriétaires-habitants et les riverains qui peuvent alors facilement s'opposer à de tels projets. En outre, le résultat de telles opérations répond difficilement à une bonne qualité urbanistique ainsi qu'aux critères de durabilité économique et sociale.

APPROCHE PROACTIVE

Une approche proactive consiste à inciter, soutenir et conseiller les habitants-propriétaires pour initier eux-mêmes aux opérations de densification.

Cette approche est participative et par là même plus acceptable par les habitants-propriétaires. Chaque habitant-propriétaire est libre de réaliser son opération de densification au moment qui lui est le plus opportun. Chaque habitant-propriétaire bénéficie directement de l'intérêt économique et urbanistique de l'opération.

Cette approche permet d'envisager les typologies urbaines suivantes, plus ou moins compag

- **Villas urbaines⁵** : réalisation de petits immeubles de trois ou quatre niveaux comportant en général un appartement par niveau. Les bâtiments existants sont progressivement remplacés. Le parcellaire existant est conservé tel quel.
- **BIMBY⁶** : extensions et réalisations dans l'espace disponible, au cas par cas, selon les besoins spécifiques des habitants-propriétaires. Les bâtiments existants sont en général conservés ou transformés. Le parcellaire existant est parfois subdivisé.
- **Mitoyenneté** : mise en œuvre d'une transition vers un tissu urbain mitoyen. Les tissus mitoyens de bâtiments de petite taille présentent une densité largement supérieure au tissu pavillonnaire. En supprimant les distances à la limite latérales et en prévoyant une bande d'alignement, une mutation progressive vers la mitoyenneté est possible. Les bâtiments existants sont conservés, transformés ou remplacés. Le parcellaire existant est parfois remanié. Dans une certaine mesure, ce type de démarche peut s'apparenter au type BIMBY, sauf que le cadre est plus déterminé.

7.3. STATIONNEMENT

Le stationnement est un enjeu majeur dans les zones pavillonnaires. L'approche retenue doit, à l'instar de l'approche de densification à proprement parler, être déterminée par un processus participatif.

En particulier, dans le cas de l'application de l'approche proactive, la pertinence de réaliser des parkings collectifs doit être étudiée. Ce type d'équipement serait éventuellement mis en place et géré par la commune,

Dans le cas de l'application de l'approche par regroupement, la meilleure solution consiste à créer des parkings soit souterrains, soit intégrés dans les corps principaux des bâtiments.

⁵ Voir annexe 12.2.1 Villas urbaines

⁶ Voir annexe 12.2.2 Approche BIMBY

7.4. ZONE VILLAS A: VIÈZE-CHOËX

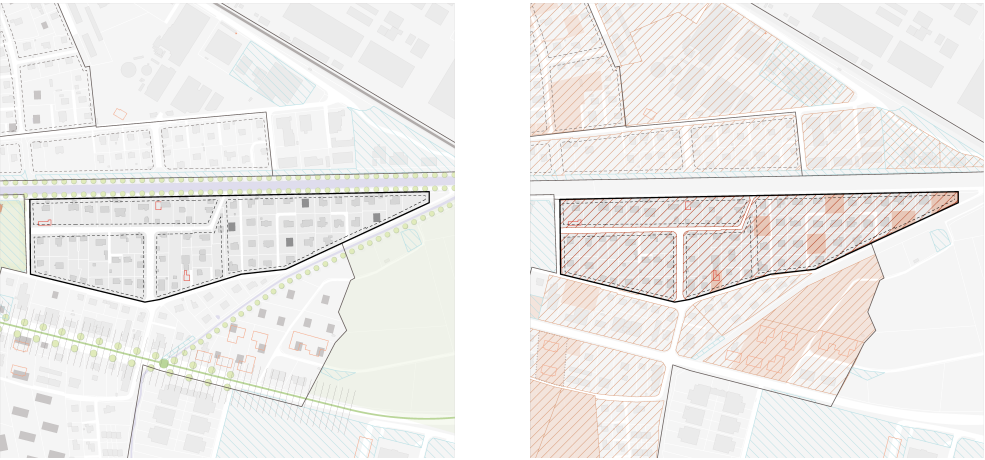


Fig. 33. Illustration du secteur/surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

Les villas de cette zone sont vieillissantes. Le parcellaire est irrégulier et certaines villas ont déjà fait l'objet de transformation ou d'extension importantes.

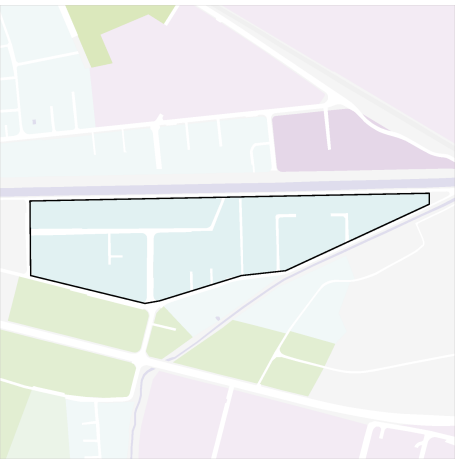
Stratégie recommandée

- *Approche: «proactive»*
- *Forme urbaine: «BIMBY»/Villas urbaines*
- *Densité visée: moyenne (1.0)*

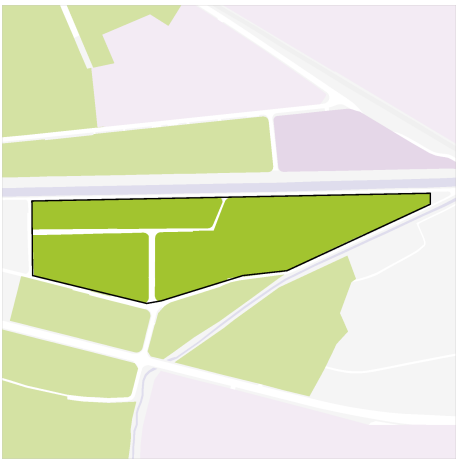
7.4.1. POTENTIEL ESTIMATIF

Potentiel:	224 éq. habitants
– dont interstitiel:	15
– dont densification:	209

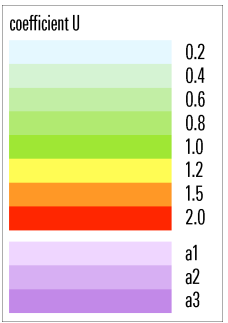
7.4.2. DENSITÉ



Avant: 0.25 (R3)



Après: 1.0



7.5. ZONE VILLAS B :VIÈZE

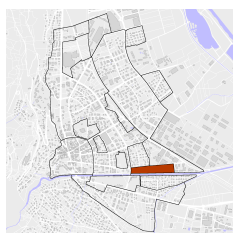


Fig. 34. Illustration du secteur/surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

Les villas de cette zone sont vieillissantes. La géométrie claire des rues permet d'imaginer une transition vers un tissu mitoyen.

Stratégie recommandée

- *Approche: «proactive»*
- *Forme urbaine: «mitoyenneté»/Villas urbaines*
- *Densité visée: moyenne (1.0)*

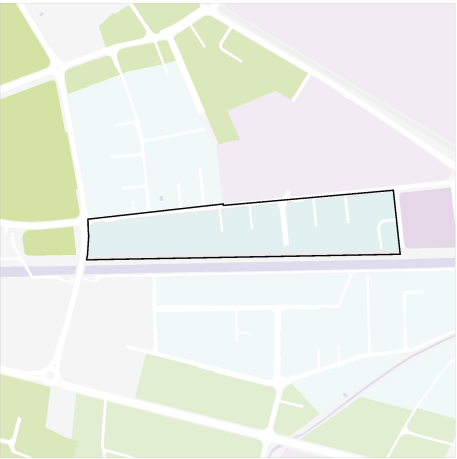


Fig. 35. Zone villas vieillissante.

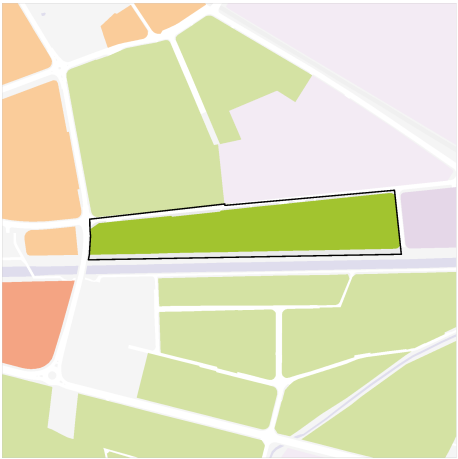
7.5.1. POTENTIEL ESTIMATIF

Potentiel (densification): 102 éq. habitants

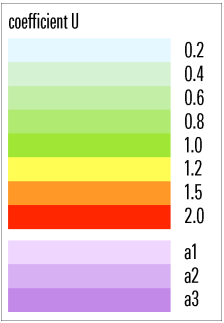
7.5.2. DENSITÉ



Avant: 0.25 (R3)



Après: 1.0



7.6. ZONE VILLAS C : TOVEX

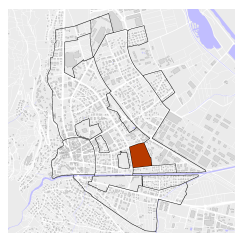


Fig. 36. Illustration du secteur/surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

Les villas de cette zone sont vieillissantes. Certaines ont un caractère intéressant et présentent une densité relativement importante (s'approchant du type villa urbaine). De plus, cette zone villa comporte un certain nombre de parcelles vierges propices à la construction.

Stratégie recommandée

- ▶ *Approche: «proactive»*
- ▶ *Forme urbaine: «villas urbaines»*
- ▶ *Traitement du rapport avec les industries voisines*
- ▶ *Densité visée: moyenne (1.0)*

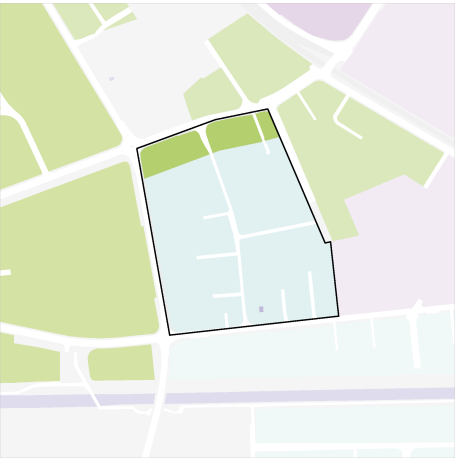


Fig. 37. Cette zone villa comporte déjà des bâtiments se rapprochant du type «villa urbaine»

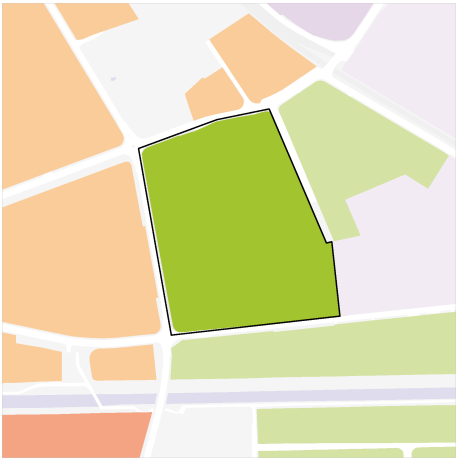
7.6.1. POTENTIEL ESTIMATIF

Potentiel:	167 éq. habitants
– dont interstitiel:	27
– dont densification:	140

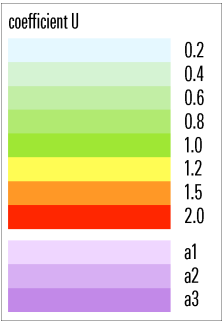
7.6.2. DENSITÉ



Avant: ~0.25 (R3 - R7)



Après: 1.0



7.7. ZONE VILLAS D :BRÉGANDE

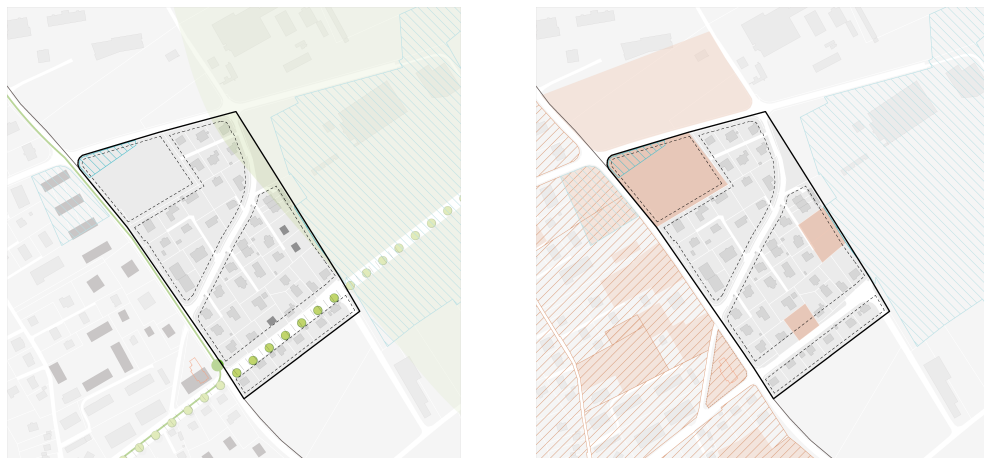
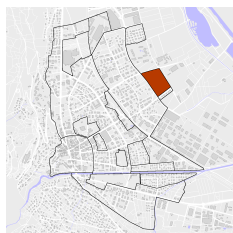


Fig. 38. Illustration du secteur/surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

À l'instar de la zone A, la cette zone villa est relativement mal située en terme d'accessibilité sous l'angle de la mobilité douce. Les constructions pavillonnaires y sont récentes: une mutation du tissu à court terme n'est pas réaliste.

Une éventuelle densification règlementaire à court terme n'est probablement pas souhaitable. Les constructions étant encore adaptées à leurs occupants, le bonus de surface ne serait pas utilisé pour répondre à des besoins et risquerait de compromettre une densification future.

Stratégie recommandée

- *Approche: «passive»*
- *Densité visée: pas de densification dans l'immédiat*

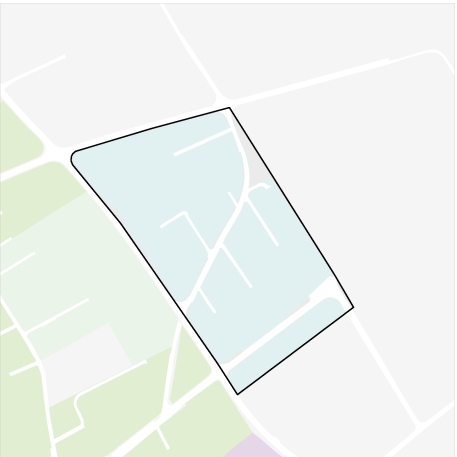


Fig. 39. Zone villa trop jeune pour être densifiée

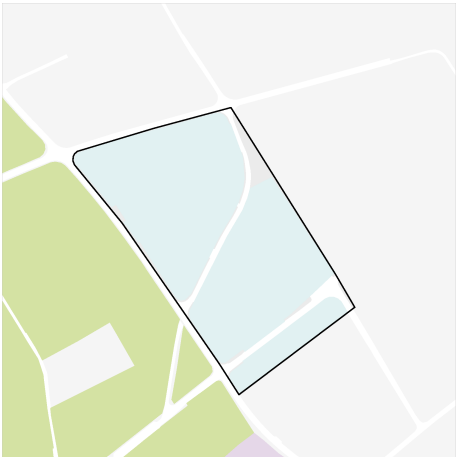
7.7.1. POTENTIEL ESTIMATIF

Potentiel (interstitiel): 39 éq. habitants

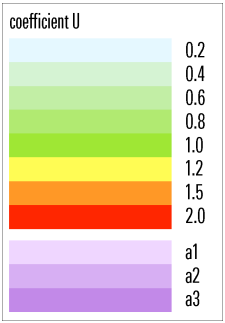
7.7.2. DENSITÉ



Avant: 0.25 (R3)



Après: 0.25



7.8. ZONE VILLAS E: LES AUNAIRES

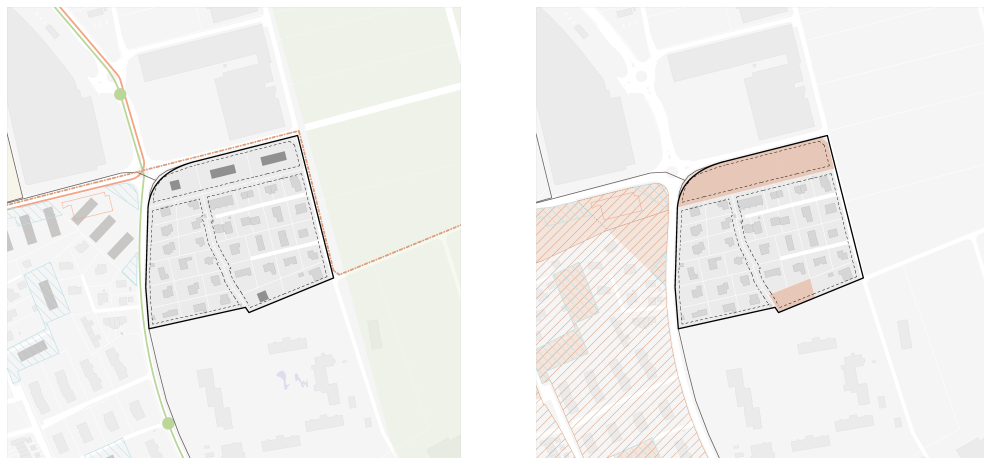
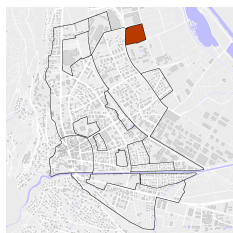


Fig. 40. Illustration du secteur/surfaces déterminantes pour calcul du potentiel

Cette zone villa est décentrée, et son accessibilité sous l'angle de la mobilité douce n'est pas optimale. La moitié des constructions pavillonnaires y étant récentes, une mutation du tissu à court terme paraît peu crédible.

Une éventuelle densification réglementaire à court terme n'est pas réaliste. Les constructions étant encore adaptées à leurs occupants, le bonus de surface ne serait pas utilisé pour répondre à des besoins et risquerait de compromettre une densification future.

Cette zone possède également une frange de moyenne densité (nord). Elle est actuellement vierge et peut-être bâtie.

Stratégie recommandée

- Approche: «passive»
- Densité visée: pas de densification dans l'immédiat

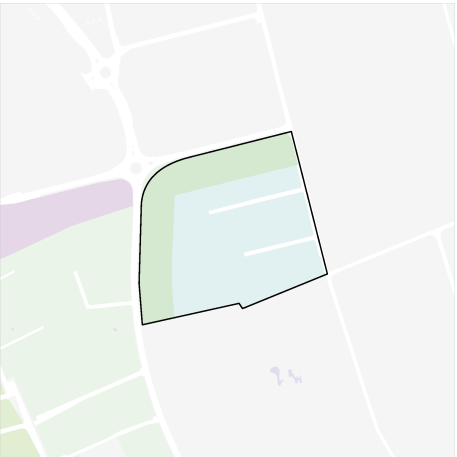


Fig. 41. Zone villa trop jeune pour être densifiée

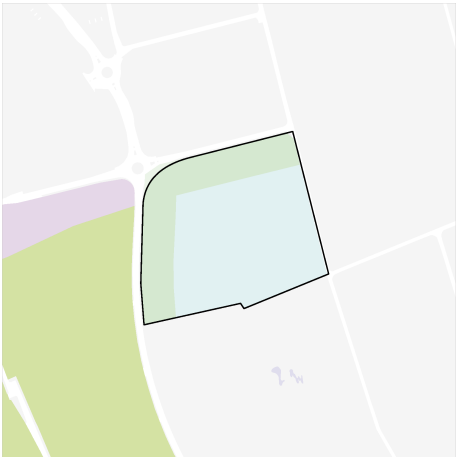
7.8.1. POTENTIEL ESTIMATIF

Potentiel (interstitiel): 41 éq. habitants

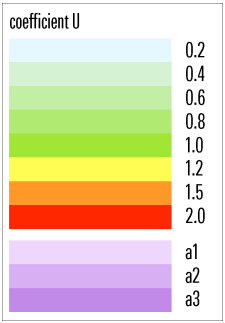
7.8.2. DENSITÉ



Avant: ~0.25 (R3-R4)



Après: 0.25



8. GRANDS SECTEURS

Les grands secteurs regroupent le tissu urbain usuel n'ayant pas été intégré dans les trois précédents types de secteurs. Il s'agit de la plus grande partie des surfaces de la ville de Monthey.

Les autres secteurs sont regroupés de la manière suivante (sans ordre particulier):

- *Secteur 1: entre les voies et le centre-ville*
- *Secteur 2: au-delà des voies*
- *Secteur 3: au-delà de la Vièze*

8.1. ASPECTS STRATÉGIQUES

De manière générale, moyennant une modification du règlement, les densités maximales de ces secteurs peuvent être augmentées en regard de leur degré de centralité et d'accessibilité. La densification y sera donc progressive puisqu'elle se fera au gré des propriétaires, avec le vieillissement des bâtiments.

8.2. ASPECTS URBANISTIQUES

8.2.1. DISTANCES À LA LIMITE

Les distances à la limite prévues par le RCCZ actuel conduisent en certains endroits à un gâchis parfois important de surface. En effet, la surface de parcelle non bâtie est souvent dispersée tout autour des bâtiments placés en milieu de parcelles. Il en résulte des surfaces difficilement appropriables sur lesquelles il ne se passe rien.

C'est non seulement une perte pour le propriétaire, qui ne peut utiliser convenablement tout son bien, mais également pour la qualité spatiale, puisque côtoyer des espaces vides et inanimés, voire parfois négligés, est désagréable et participe à l'image monotone de l'ensemble.



Fig. 42. Une modification des règles de distances à la limite est nécessaire pour éviter ces pertes lors de nouvelles constructions ou de transformations.

8.2.2. DISTANCES PRINCIPALES

De manière générale, il semble possible de construire en front de rue dans la plupart des secteurs de la ville. Les surfaces libres seraient ainsi concentrées sur l'arrière de la parcelle, pour en faire, selon le cas, une cour, un parc ou un jardin privatif avec une bien meilleure valeur d'usage.

RCU et PAZ

- *Établir des alignements obligatoires ou des bandes d'implantation là où cela est possible*

Plan directeur du paysage

- *Pour les bâtiments déjà existants, mettre en place une démarche visant revalorisation par l'utilisation de telles surfaces (par exemple plantages⁷).*

8.2.3. DISTANCES LATÉRALES

Il semble également opportun de réduire les distances latérales, voire d'autoriser la construction mitoyenne.

RCU et PAZ

- *Réduire les distances latérales voire autoriser la construction en mitoyenneté*

8.2.4. REHAUSSEMENT

La notion de rehaussement des bâtiments existants doit faire l'objet d'une réflexion particulière. En effet, il est difficile d'intégrer ce genre d'opérations dans les articles de règlement normaux de distance aux limites, de hauteur et d'utilisation du sol.

RCU et PAZ

- *Intégrer la notion de rehaussement*

8.2.5. PERMÉABILITÉ PIÉTONNE

La perméabilité piétonne actuelle est insuffisante dans certains quartiers de la ville. Les chemins sont peu nombreux, et les terrains sont quasi systématiquement clôturés, cela même lorsque la clôture ne sert aucun intérêt de privacité ou de sécurité (notamment surfaces issues du problème des distances à la limite discuté ci-dessus).

Cet état est problématique aujourd'hui, et le deviendra plus encore dans le cas d'une densification.

Il est nécessaire de prévoir des dispositions dans le RCU pour améliorer la situation.

Plan directeur de la mobilité

- *Intégrer les cheminements piétons importants*

RCU et PAZ

- *Prévoir des dispositions favorisant la perméabilité piétonne*

⁷ plantages : Il s'agit d'un concept d'utilisation des surfaces vertes inutilisées en y installant autant de potagers urbains à destination des riverains. Ce concept est appliqué avec succès notamment en ville de Lausanne.

8.3. SECTEUR 1

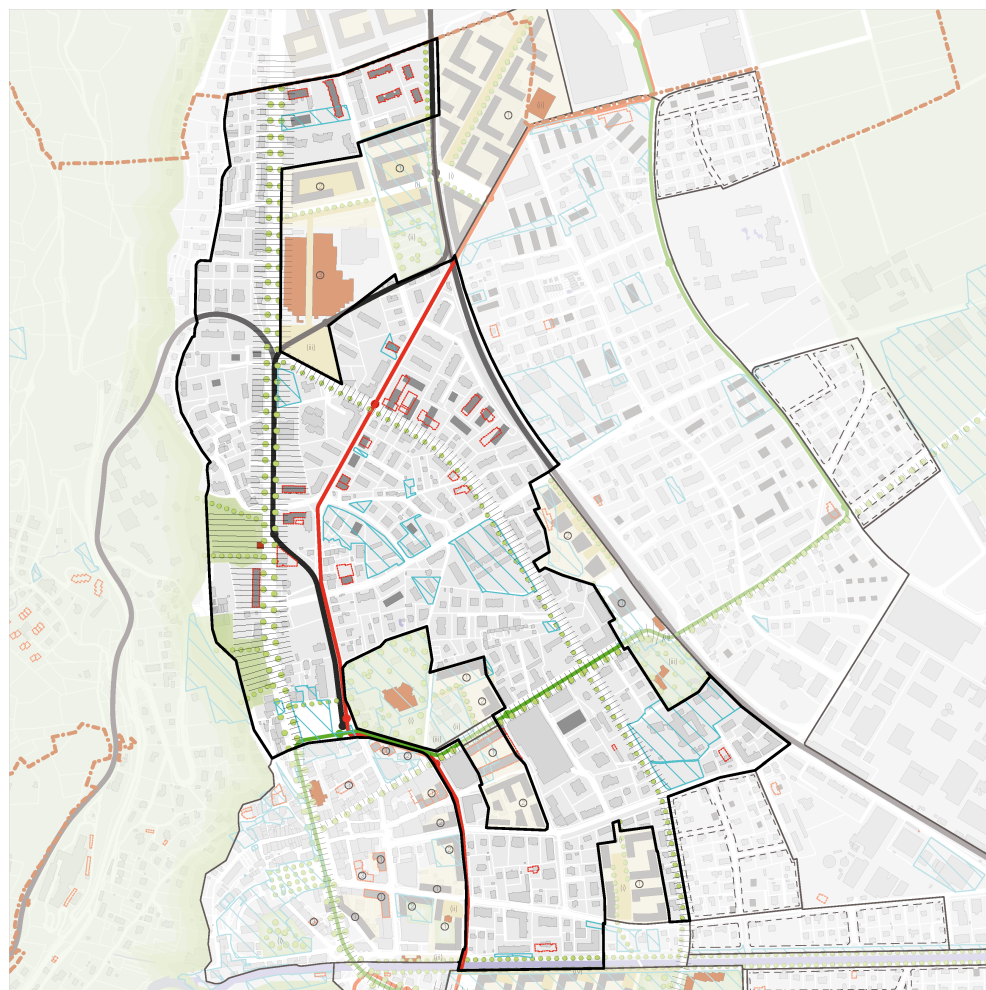
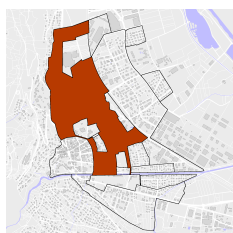


Fig. 43. Illustration du secteur avec indications des éléments principaux

Ce secteur comporte les surfaces situées du côté centre-ville des voies CFF et de la Vièze.

Ce secteur est à proximité du centre-ville et dispose d'une bonne desserte en transports publics, ainsi qu'en transports individuels. Il fait le lien avec le centre de Collombey.

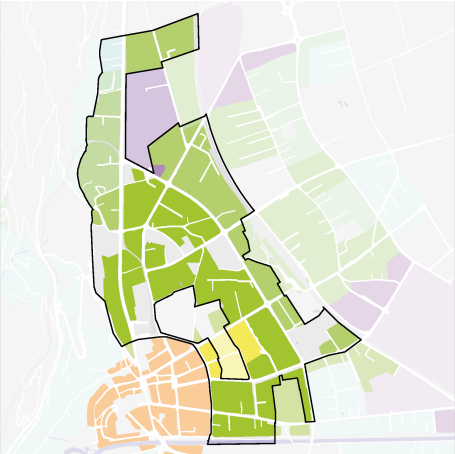
Règlement du RCU

► *Modifier la densité: élevée (1.5)*

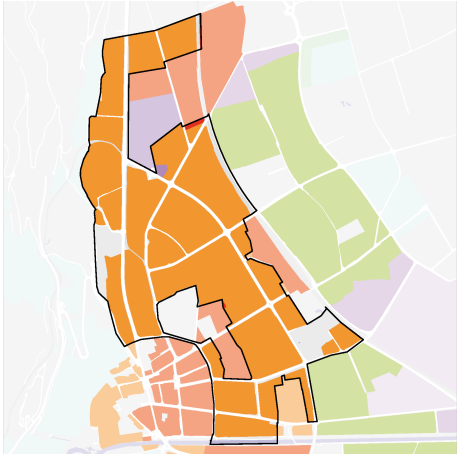
8.3.1. POTENTIEL ESTIMATIF

Potentiel:	2717 éq. habitants
– <i>dont en cours:</i>	916
– <i>dont interstitiel:</i>	221
– <i>dont densification:</i>	1580

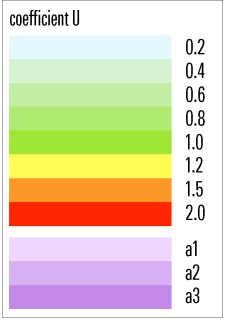
8.3.2. DENSITÉ



Densité : ~0.9 (R7-R8)



Densité : 1.5



8.4. SECTEUR 2

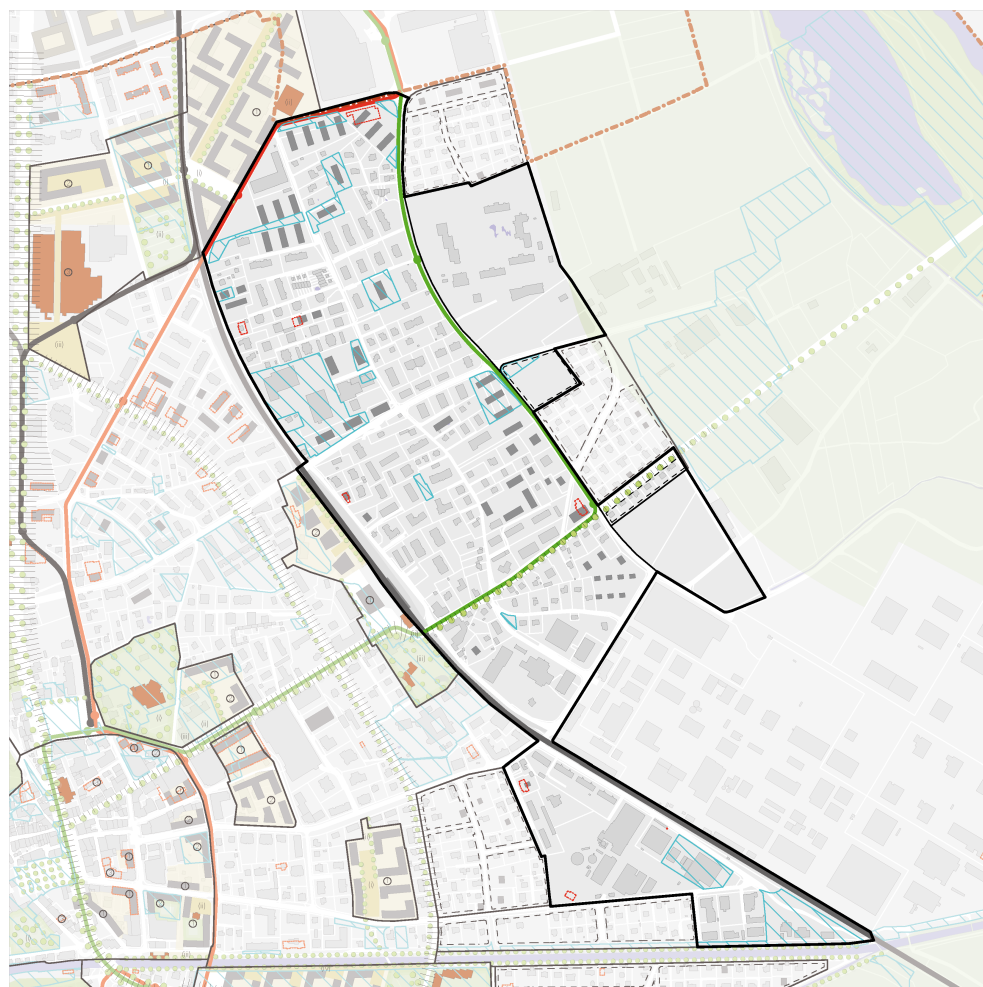
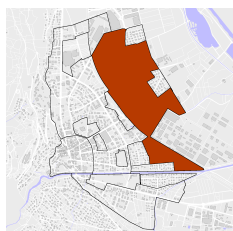


Fig. 44. Illustration du secteur avec indications des éléments principaux

Ce secteur comporte les surfaces situées de l'autre côté des voies CFF par rapport au centre-ville.

Ce secteur est relativement décentré. Il ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports publics et les voies CFF isolent ce secteur par rapport au centre-ville.

Ce secteur est donc moins propice à la densification que le secteur 1.

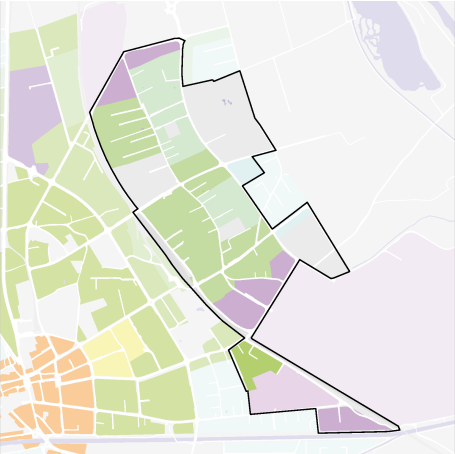
Règlement du RCU

► *Modifier la densité: moyenne (1.0)*

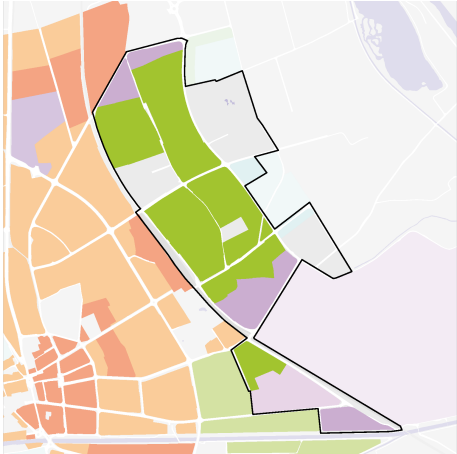
8.4.1. POTENTIEL ESTIMATIF

Potentiel:	1445 éq. habitants
– <i>dont en cours:</i>	166
– <i>dont interstitiel:</i>	815
– <i>dont densification:</i>	464

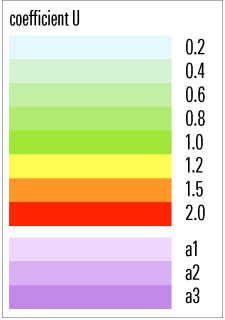
8.4.2. DENSITÉ



Densité : ~0.5 (R4-R6)



Densité : 1.0



8.5. SECTEUR 3

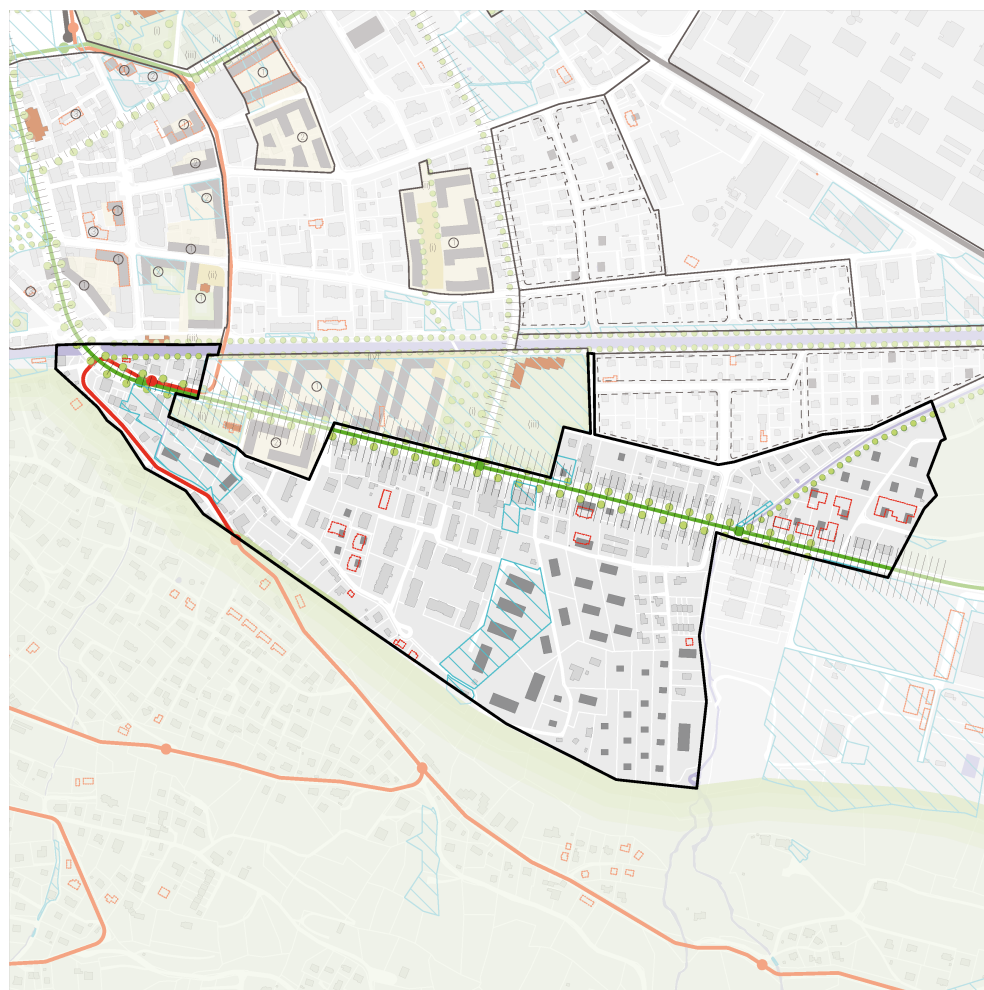
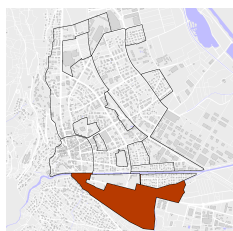


Fig. 45. Illustration du secteur avec indications des éléments principaux

Ce secteur comporte les surfaces situées de l'autre côté de la Vièze par rapport au centre-ville

Ce secteur est relativement décentré. Il ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports publics et la Vièze isole ce secteur par rapport au centre-ville.

Ce secteur est donc moins propice à la densification que le secteur 1.

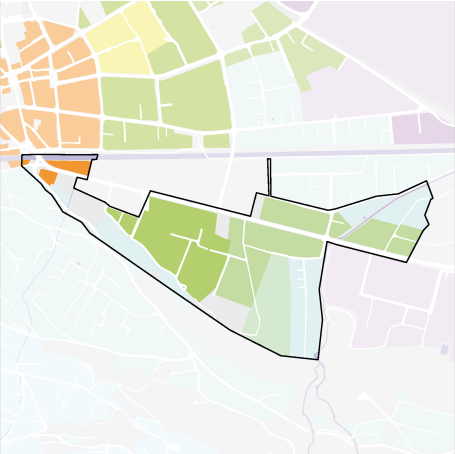
Règlement du RCU

► *Modifier la densité: moyenne (1.0)*

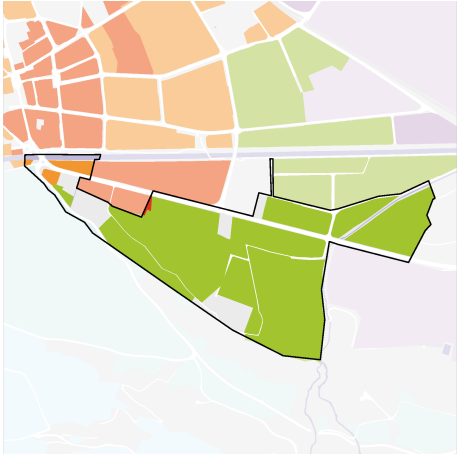
8.5.1. POTENTIEL ESTIMATIF

Potentiel:	1174 éq. habitants
– <i>dont en cours:</i>	119
– <i>dont interstitiel:</i>	585
– <i>dont densification:</i>	471

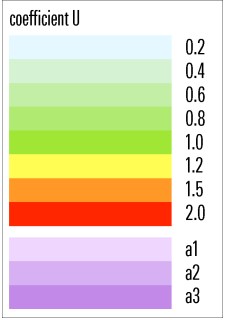
8.5.2. DENSITÉ



Densité : ~0.5 (R3-R7)



Densité : 1.0



9. AXES STRUCTURANTS

Les axes structurants sont des éléments qui ont un fort impact sur le développement et l'image de la ville de Monthey.

Les axes structurants retenus sont les suivants (sans ordre particulier):

- *av. de France/rte. de Collombey (entrée nord de ville)*
- *av. du Simplon (entrée sud de ville)*
- *av. de la Gare*
- *av. de l'Europe*
- *la Vièze*

POTENTIEL DES AXES

Le potentiel de densification des axes est comptabilisé dans les secteurs adjacents à l'axe.

9.1. AVENUE DE FRANCE / ROUTE DE COLLOMBEY

Cet axe est formé par l'avenue de France.

Cet axe routier est la porte d'entrée nord de la ville de Monthey. Il est également le lien entre Monthey et Collombey et la liaison entre le pôle commercial du centre-ville et le pôle commercial Manor. Cet axe est donc d'une importance majeure pour la ville.

Cet axe souffre aujourd'hui d'un grave déficit d'attractivité pour les piétons et la mobilité douce. Sa qualité est inexistante à ce jour; il doit être totalement repensé dans sa nouvelle qualification.



Fig. 46. Cet axe est exclusivement profilé pour un usage automobile. Il ne remplit pas son rôle de lien local entre le centre-ville, le pôle Manor et Collombey.

9.1.1. BÂTI

Un certain nombre de parcelles attenantes à l'axe ne sont pas bâties ou en friche. Cet état contribue à donner une image très déstructurée et peu urbaine à l'axe.

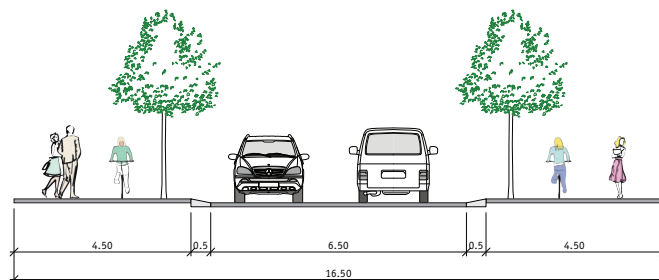
Règlement des zones

- Prendre les dispositions suivantes permettant de donner un caractère à l'axe:
 - alignement obligatoire pour constituer un front bâti
 - réaliser des espaces publics en relation avec l'axe

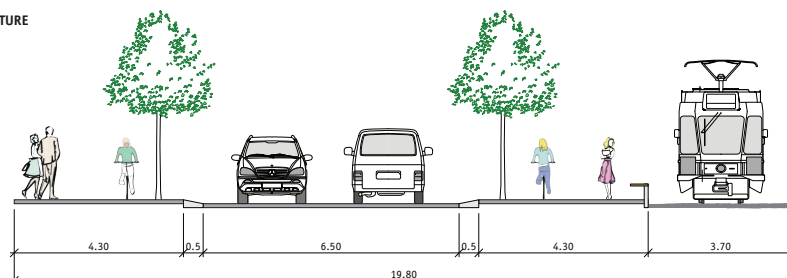
9.1.2. MOBILITÉ

L'attractivité de l'axe doit être nettement améliorée afin qu'il joue son rôle de liant entre le centre de Monthey, le pôle Manor et le centre de Collombey. Les travaux liés à la modification du tracé AOMC seront l'occasion idéale pour améliorer la situation.

SITUATION FUTURE



SITUATION FUTURE



SITUATION FUTURE

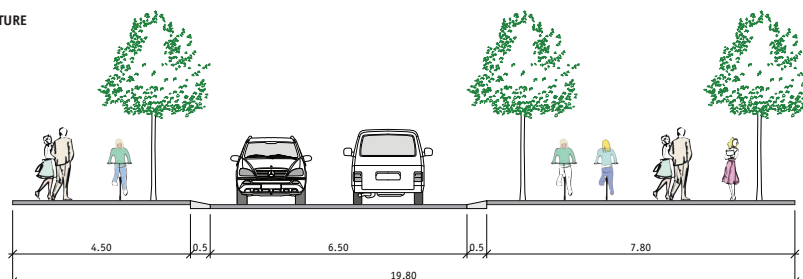


Fig. 47. Extrait du plan directeur de la mobilité (secteur sud, secteur centre et secteur nord)

Plan directeur de la mobilité

- Appliquer le nouveau profil et l'aménagement de l'axe en coordination avec les travaux AOMC
- Établir une porte d'entrée lisible de la ville

9.1.3. ESPACES VERTS

Cet axe se situe au pied du coteau. Cette situation lui confère une qualité paysagère potentielle qu'il faudrait valoriser.



Fig. 48. Les relations visuelles avec le coteau sont une des qualités latentes de l'axe.

Plan directeur du paysage

► *Intégrer la relation visuelle au coteau*

9.2. AVENUE DU SIMPLON



Il s'agit de l'axe formé par l'avenue du Simplon.

Cette avenue est la porte d'entrée sud de la ville de Monthey. Cet axe possède une importance stratégique moindre au niveau de la mobilité douce et piétonne, mais il souffre du même déficit qualitatif que l'avenue de France.



Fig. 49. L'avenue du Simplon n'est pas adaptée à la mobilité douce.

9.2.1. BÂTI

Un certain nombre de parcelles attenantes à l'axe ne sont pas bâties ou en friche. Cet état contribue à donner une image très déstructurée et peu urbaine à l'axe.

Règlement des zones

- Prendre les dispositions suivantes permettant de donner un caractère à l'axe:
 - alignement obligatoire pour constituer un front bâti
 - réaliser des espaces publics en relation avec l'axe

9.2.2. MOBILITÉ

SITUATION FUTURE

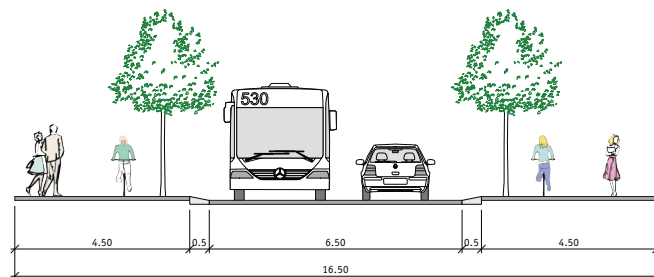


Fig. 50. Extrait du plan directeur de la mobilité

Plan directeur de la mobilité

- Établir une entrée de ville lisible côté Massongex

9.3. AVENUE DE LA GARE

Cette avenue est l'axe central de la ville de Monthey. Il relie le centre-ville avec la gare. Il concentre ainsi l'essentiel du potentiel marchand du centre-ville.



Fig. 51. L'avenue de la gare possède un caractère urbain agréable au centre-ville qu'il faut essayer de prolonger en direction de la gare CFF.

9.3.1. BÂTI

En direction du centre-ville, l'avenue de la Gare est bien définie par des fronts de rues continus. En direction de la gare, les fronts sont moins clairs et l'avenue possède moins d'identité.

RCU et PAZ

► Qualifier l'avenue en direction de la gare

9.3.2. MOBILITÉ

Cet axe central a un rôle important dans le réseau de transports publics et de mobilité douce. Il est en revanche moins crucial pour les déplacements en transports individuels. Il convient de tirer profit de cet état de fait pour développer l'aspect commerçant de cette rue en prolongeant son caractère piéton/commercial du centre en direction de la gare.

Plan directeur de la mobilité

► Étudier le réaménagement et la modération de l'avenue de la gare, en particulier sur sa partie à proximité de la gare.

9.3.1 ESPACES ECONOMIQUES

Les clients d'un centre-ville se déplacent d'un pôle à l'autre. Selon ce principe, les axes urbains empruntés par le piéton sont attractifs car très fréquentés.

L'axe de l'avenue de la Gare est caractéristique et son atout "Shopping" est à renforcer tout en évitant de tout concentrer dans l'environnement immédiat de "Trollietta".

L'affectation commerciale des rez-de-chaussée est renforcée par l'installation de boutiques à l'exclusion d'espace de bureaux / agences ou similaires provoquant des "vitrines froides".

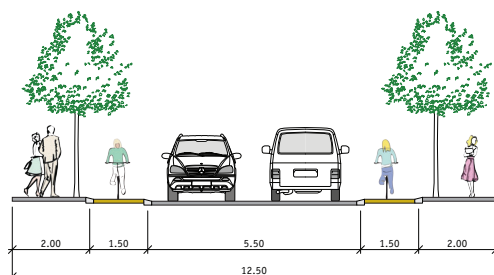
9.4. AVENUE DE L'EUROPE

L'avenue de l'Europe lie transversalement les pôles D, C, G et F.

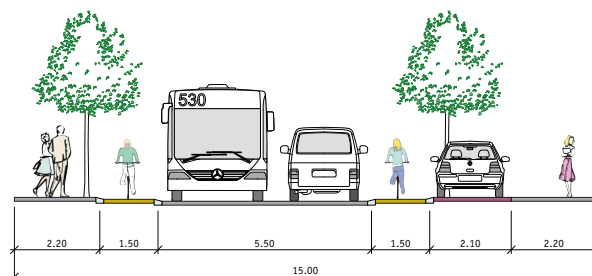
9.4.1. MOBILITÉ

Cet axe a un rôle important, notamment en regard de la mobilité douce.

SITUATION FUTURE



SITUATION FUTURE



SITUATION FUTURE

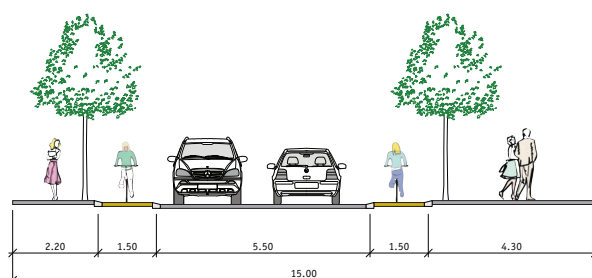


Fig. 52. Extrait du plan directeur de la mobilité (secteur sud, secteur centre, secteur nord)

Plan directeur de la mobilité

► Étudier le réaménagement de l'axe, en particulier pour la mobilité douce

9.5. LA VIÈZE

La Vièze est un élément paysager marquant et porteur d'identité pour la ville de Monthey.

9.5.1. ESPACES VERTS

La Vièze est aujourd'hui déjà un espace de détente.

Il convient de souligner ce caractère en prolongeant et en développant au maximum ses qualités existantes, notamment autour du pôle F (au-delà du Pont).



Fig. 53. Les qualités de la Vièze peuvent être mieux exploitées

Plan directeur du paysage

► Intégrer le réaménagement des abords de la Vièze

10. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE SECTORIELLE

10.1. POTENTIEL

Bilan par secteur	habitants	
Secteur Centre	+778	5.8%
Secteur A	+201	1.5%
Secteur B	+335	2.5%
Secteur C	+758	5.7%
Secteur D	+1'555	11.6%
Secteur E	+1'391	10.4%
Secteur F	+1'558	11.6%
Secteur G	+473	3.5%
Secteur Villas	+573	4.3%
Hors Secteur 1	+2'717	20.3%
Hors Secteur 2	+1'445	10.8%
Hors Secteur 3	+1'174	8.8%
Coteaux	+445	3.3%
Total	+13'403	eq. Habitants

Bilan par type		
Constructions en cours	+1'547	11.5%
Réalisations de pôles (potentielles)	+6'070	45.3%
Constructions potentielles	+2'455	18.3%
Densification potentielles	+3'331	24.9%
Total	+13'403	eq. Habitants

Le potentiel total est d'environ 13'400 éq. habitants.

Si l'on s'en tient aux estimations du projet d'agglomération, la croissance sera de 300 habitants et 165 emplois par année. Un emploi nécessitant en moyenne 25 m² de surface brute de plancher (contre 50 m² pour une personne), cela représente 382.5 éq. habitants.

Le potentiel disponible est de 13'400 éq. habitants. Avec l'hypothèse d'une croissance constante, le potentiel est suffisant pour les 35 prochaines années.

10.2. TEMPORALITÉ DE MISE EN OEUVRE

Cependant, la réalisation des différentes opérations de densification s'inscrit très différemment dans le temps selon leur nature. Il faut distinguer les deux types suivants.

– *Densification de tissu*

Les opérations de densification de tissu (augmentation de la densité légale ou modification des règlements) ont une temporalité très peu maîtrisable. La date d'entrée en vigueur de la modification des droits à bâtir correspond à la date à partir de laquelle la densification peut s'effectuer, mais la densification ne se fera effectivement que très progressivement.

La temporalité de ce type densification est très peu maîtrisable, car elle dépend essentiellement du comportement individuel de chaque propriétaire. Le décisionnel privé est lié plus fortement aux aspirations personnelles et aux aléas de la vie privée qu'à l'intérêt économique ou au besoin de renouvellement des constructions.

Ce type de densification est donc par nature très peu prévisible et possède une très forte inertie. Les leviers sont quasiment inexistantes. L'expérience montre que le taux de réalisation est faible.

– *Densification par pôles*

Les opérations portant sur des pôles (actuellement en friche ou pas/peu bâtis) sont nettement plus maîtrisables puisque la réalisation d'un plan spécial peut être faite par l'Autorité communale en coordination ou non avec les investisseurs.

Cet état de fait doit être exploité de la manière suivante: les densifications de tissu peuvent être légalisées à court terme, même au-delà des besoins de croissance, tandis que les densifications par pôles doivent être utilisées pour réguler le rythme moyen de densification par rapport aux besoins.

Ainsi, si pour une raison quelconque, le taux de réalisation de la densification de tissu était plus élevé que prévu, la réalisation des pôles devrait être retardée en conséquence.

Si, à l'inverse, le taux de réalisation de la densification de tissu était plus lent que prévu, le manque de surface bâtie serait assuré par la réalisation de pôles.

De cette manière, la commune garde une maîtrise sur l'adéquation entre l'offre et la demande en surface brute, afin d'assurer un développement sain à la commune.

10.3. PRIORISATION DES PÔLES

Il est donc nécessaire de prioriser les pôles et d'échelonner leur réalisation dans le temps. En plus de la notion de régulation discutée ci-dessus, cela comporte d'autres avantages. En particulier, il est intéressant d'éviter «l'état intermédiaire» que sont des quartiers partiellement construits, peu aménagés et peu équipés. Une réalisation échelonnée permet de concentrer les investissements pour les infrastructures, l'équipement et les aménagements afin de créer d'emblée des quartiers de qualité.

Cette manière de procéder permet également de conserver une marge de manœuvre pour le futur en laissant intacte des surfaces à fort potentiel. Ainsi, dans un futur plus ou moins proche, il sera possible d'utiliser ces surfaces non péjorées par un début de projet non conforme aux futurs standards d'architecture et d'urbanisme.

10.4. POLITIQUE DE MISE EN ŒUVRE

La manière de mettre en œuvre la densification a un impact important sur la qualité et la durabilité de la démarche.

10.4.1. PLUS VALUE

L'augmentation de la densité maximale d'une zone génère une plus value. Cette plus value ne doit pas être simplement «offerte» au propriétaire ou au promoteur: il est possible d'utiliser cette plus-value pour exiger des contreparties (type de projet, conditions de vente/location, qualité des aménagements/constructions...)

C'est l'unique manière qui permet de faire converger l'intérêt privé du propriétaire (augmentation de la valeur de son bien et de son rendement) avec l'intérêt public (tissu urbain, architectural et social de qualité).

Comme expliqué plus haut, la manière la plus efficace consiste à accorder une bonne partie de l'augmentation de densité sous forme de bonus.

10.4.2. TERRAINS PUBLICS

Un nombre important de surfaces non bâties est propriété communale.

La maîtrise foncière est un levier essentiel dans l'aménagement du territoire qu'il convient de conserver à long terme. Dans ce but, il est indispensable que la commune non seulement conserve la propriété de ses terrains, mais qu'elle procède également à l'acquisition d'îlots stratégiques.

Une manière intéressante de conserver la propriété des terrains à long terme sans entraver les partenariats publics-privé est l'utilisation du droit de superficie.

Propriété foncière

► Garder la propriété des terrains (droit de superficie au lieu de vente)

► *Acquisition de parcelles stratégiques***10.4.3. OPÉRATEURS**

Le partenariat avec les promoteurs habituels possède certains avantages (efficacité, fiabilité), mais il n'est peut-être pas le meilleur moyen d'obtenir une ville de qualité. Leur intérêt est principalement économique et leurs constructions échouent souvent dans la création de quartiers agréables et générateurs de vie sociale.

De plus en plus de projets, notamment des écoquartiers, misent sur les petites coopératives⁸. Elles constituent une alternative intéressante: les projets sont entrepris par les groupes d'habitants eux-mêmes. Les projets sont donc souvent plus soignés et la vie sociale largement améliorée (notamment par le processus de mise sur pied du projet lui-même). Les habitants ont également un droit de regard et de participation à la gestion de leur logement.

Ce principe a notamment été appliqué au Loretto Areal à Tübingen, ville jumelée avec Monthey.

► *Établir une stratégie favorisant les opérateurs alternatifs (leur réserver des terrains, les subventionner, assister la création de groupes de constructions, organiser une aide à la conduite...)*

⁸ Quelques références :
 - projet Métamorphose (Lausanne)
 - quartier Südstadt, Loretto Areal (Tübingen, Allemagne)
 - quartier Vauban (Freiburg, Allemagne)

TROISIÈME PARTIE

11. SYNTHÈSE/FEUILLE DE ROUTE

L'ensemble des stratégies avancées dans ce rapport peut se synthétiser sous la forme de recommandations concrètes. Les mesures les plus importantes découlant de l'analyse sont séparées en trois parts :

- *modifications des zones et de leur réglementation*
- *mesures d'accompagnement*
- *mise en œuvre.*

La révision générale du Plan d'affectation des zones et de son règlement constitue sans aucun doute la part la plus importante dans la concrétisation des stratégies de densification.

La division stratégique opérée entre pôles, grands secteurs et zones villas pourra être suivie au moyen de la définition de types de zones adaptées et de périmètres de Plans spéciaux obligatoires.

11.1. MODIFICATION DU PAZ ET DU RCCZ

11.1.1. DENSITÉ ET QUALITÉ

Lier la densification quantitative à la densification qualitative (bonus)

- ▶ Une densification qui n'est pas accompagnée d'une augmentation de la qualité architecturale et urbanistique peut avoir des impacts très négatifs.
- ▶ La densification quantitative doit impérativement être accompagnée d'une densification qualitative. Une manière efficace de s'assurer de cela est de subordonner une part de l'augmentation du coefficient d'utilisation du sol au respect de certains critères qualitatifs (bonus au coefficient d'utilisation du sol).
- ▶ La proportion d'augmentation «automatique» du CUS par rapport à la part d'augmentation sous forme de bonus est une décision de première importance. Plus la part sous forme de bonus est importante, plus la mesure sera efficace.
- ▶ Les critères qualitatifs peuvent être la tenue de concours, de démarches participatives, d'un projet paysager, la réalisation des parkings dans le corps du bâtiment, la mise en œuvre d'un label énergétique de pointe, la création de locaux communs/publics, la mise en œuvre d'un outil d'aide à la planification durable (SMEO⁹ ou autre), etc. Ces critères devront faire l'objet d'un cadre précis afin qu'ils puissent être jugés objectivement.

11.1.2. PÔLES

Définir un protocole de priorisation des pôles

- ▶ Les pôles doivent impérativement être développés successivement et non simultanément. Dans ce but, il convient de s'accorder à priori sur le protocole permettant de déterminer l'ordre de réalisation des pôles.

Définir les périmètres de plans spéciaux obligatoires

- ▶ Certains pôles sont trop grands pour être développés en une seule opération. Dans ces cas, il convient de définir des sous-périmètres correspondant à des plans spéciaux.

Densité cible: supérieure (autour de 2.0)

- ▶ Les pôles ont des qualités particulières permettant d'y envisager des densités élevées.
- ▶ Ce chiffre doit être modulé selon le pôle.
- ▶ La densité de 2.0 peut se diviser en une densité «automatique» de 1.2 à laquelle s'ajoute 0.8 sous forme de bonus qualitatifs divers.

⁹ SMEO est un outil d'aide à la planification, à la réalisation et à l'exploitation des projets de construction selon les principes du développement durable. Cet outil a été mis au point et est utilisé dans le canton de Vaud.

11.1.3. ZONES VILLAS

Mise en attente des zones jeunes

- *Les zones villas dont les constructions sont trop récentes ne sont pas propices à une densification. Une augmentation du potentiel à bâtir n'étant pas accompagnée d'une vétusté ou d'une inadéquation entre bâti et usage risquerait d'avoir des effets pervers.*

Densification des zones mûres

- *Les zones villas dont les constructions ont une certaine ancienneté supportent une densification. Le type de densification dépend de la zone (voir analyse sectorielle) et de la conduite d'un processus participatif.*

Mise en place d'un processus participatif

- *Le processus de densification des zones villas est fortement dépendant des volontés des habitants-propriétaires. Afin d'avoir des chances de succès, il doit impérativement être fortement participatif, et ce dès les premières études.*

Densité cible: moyenne (autour de 1.0 pour les zones mûres)

- *Ce chiffre doit être modulé selon le mode de densification déterminé par les études participatives.*
- *La densité de 1.0 peut se diviser en une densité «automatique» de 0.8 à laquelle s'ajoute 0.2 sous forme de bonus qualitatifs divers.*

11.1.4. GRANDS SECTEURS

Révision des gabarits

- *Les hauteurs maximales doivent être augmentées.*
- *Les distances à la limite doivent être diminuées.*
- *Une application particulière des limites de hauteurs et des distances à la limite et des coefficients d'utilisation du sol dans le cadre de surélévation doit être prévue.*

Densité cible du secteur I: élevée (autour de 1.5)

- *La densité de 1.5 peut se diviser en une densité «automatique» de 1.0 à laquelle s'ajoute 0.5 sous forme de bonus qualitatifs divers.*

Densité cible des secteurs II et III: moyenne (autour de 1.0)

- *La densité de 1.0 peut se diviser en une densité «automatique» de 0.8 à laquelle s'ajoute 0.2 sous forme de bonus qualitatifs divers.*

11.1.5 ACTIVITES COMMERCIALES DE DETAIL

Définition des axes majeurs

- Eviter l'éclatement des espaces commerciaux.
- Améliorer l'offre par la concentration de l'activité.

Révision du règlement

- Procéder à la modification de l'article 106, al. 5, RCCZ, par l'identification des axes.
- Evaluer l'opportunité de fixer des critères qualitatifs esthétiques des espaces extérieurs des commerces.

Gestion des surfaces

- Etablir un cadastre des activités commerciales génératrices d'animation (boutiques, établissements publics, artisanat).
- Veiller au juste équilibre des zones commerciales du centre-ville et des Dailles.

11.2. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

11.2.1. PARKINGS

Application des normes VSS

- ▶ *Le règlement relatif aux parkings pourra être remplacé par une référence aux normes VSS. [à vérifier]*

Application du plan directeur de la mobilité

- ▶ *L'offre en parkings devra être revue conformément au plan directeur de la mobilité*

11.2.2. TRAITEMENTS DES AXES ET DES ENTRÉES DE VILLE

Qualifier les entrées de ville

- ▶ *L'avenue de France, la route de Collombey et l'avenue du Simplon doivent faire l'objet d'une revalorisation pour devenir des entrées de villes marquantes conformément au plan directeur de la mobilité.*

11.2.3. ESPACES VERTS

Améliorer les espaces verts

- ▶ *Les surfaces vertes existantes doivent être valorisées par l'établissement et la mise en œuvre du plan directeur des espaces verts.*

11.2.4. INTERFACE AVEC LES COMMUNES VOISINES

Coordination à établir avec Collombey

- ▶ *Les efforts de développement à proximité de Collombey doivent être coordonnés, dans l'intérêt des deux communes.*

Coordination à établir avec Massongex

- ▶ *Les efforts de développement à proximité de Massongex doivent être coordonnés, dans l'intérêt des deux communes.*

11.3. MISE EN ŒUVRE

11.3.1. ÉTAPAGE

Établir une complémentarité entre le développement des pôles et la densification réglementaire

- ▶ *La densification réglementaire est par nature peu maîtrisable (inertie importante et taux de réalisation imprévisible).*
- ▶ *La densification par pôle, par contre, peut être complètement maîtrisée*
- ▶ *Il faut donc utiliser la densification par pôle pour réguler la densification de la ville: si la densification réglementaire suffit à répondre à la croissance, les pôles peuvent être gardés en réserve. Ainsi, lorsque la densification réglementaire ne répond pas à la croissance, la réalisation de pôles peut combler le manque de densification.*

11.3.2. OPÉRATEURS

Établir des partenariats avec des opérateurs choisis

- ▶ *Les partenariats avec des opérateurs alternatifs (p. ex. petites coopératives) doivent être étudiés et favorisés. Ces opérateurs se distinguent des opérateurs traditionnels (promoteurs) par leur insertion importante dans le tissu économique, social et culturel dans le quartier et par le soin apportés à leurs constructions.*

11.4. CARTE DE SYNTHÈSE (DENSIFICATION)

Cette carte de synthèse rappelle les densifications

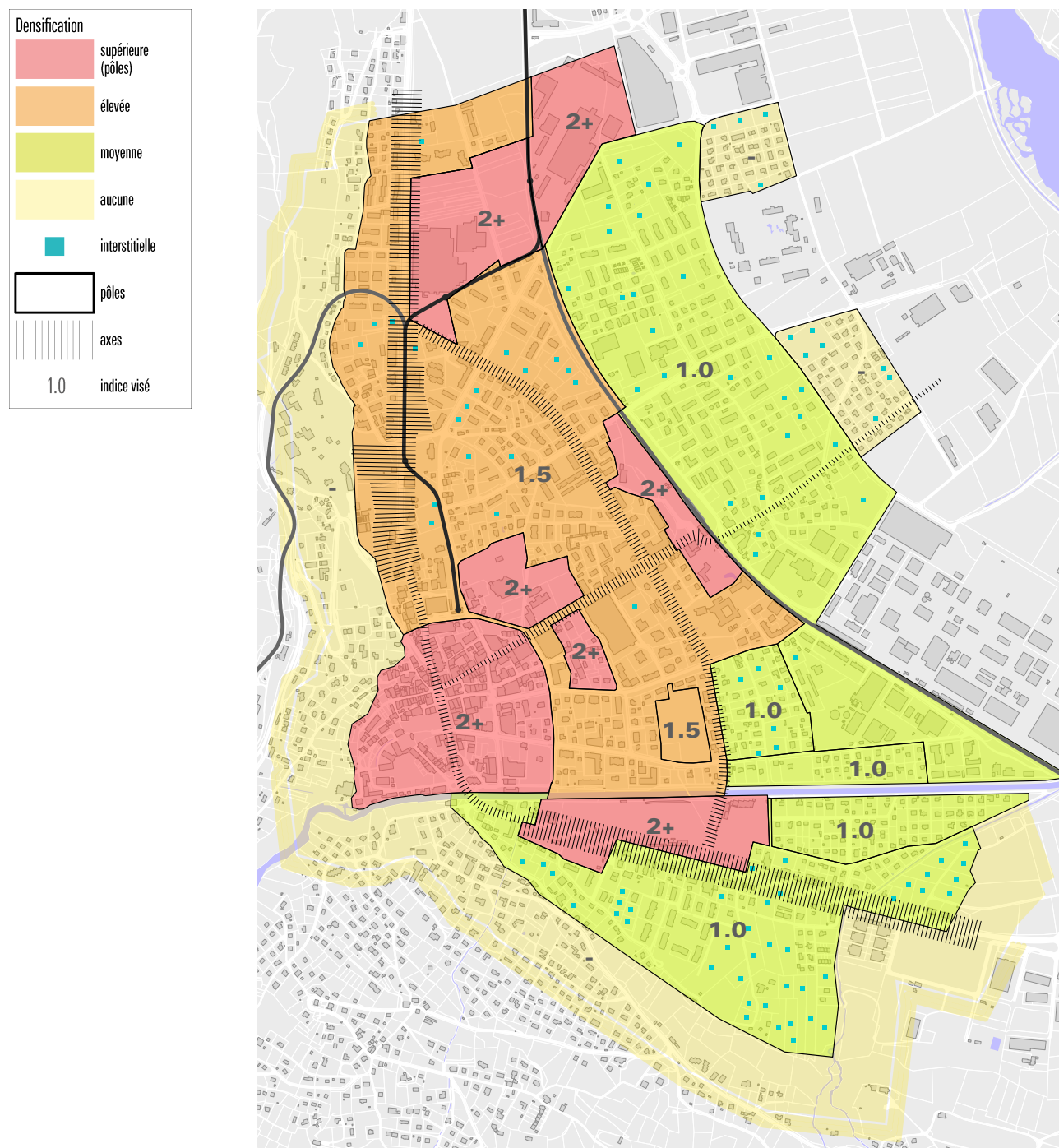


Fig. 54. Synthèse des densités finales «à terme»

11.5. CARTE DE SYNTHÈSE (AVANT/APRÈS)

Ces cartes permettent de comparer la densité avant et après réalisation de l'ensemble.

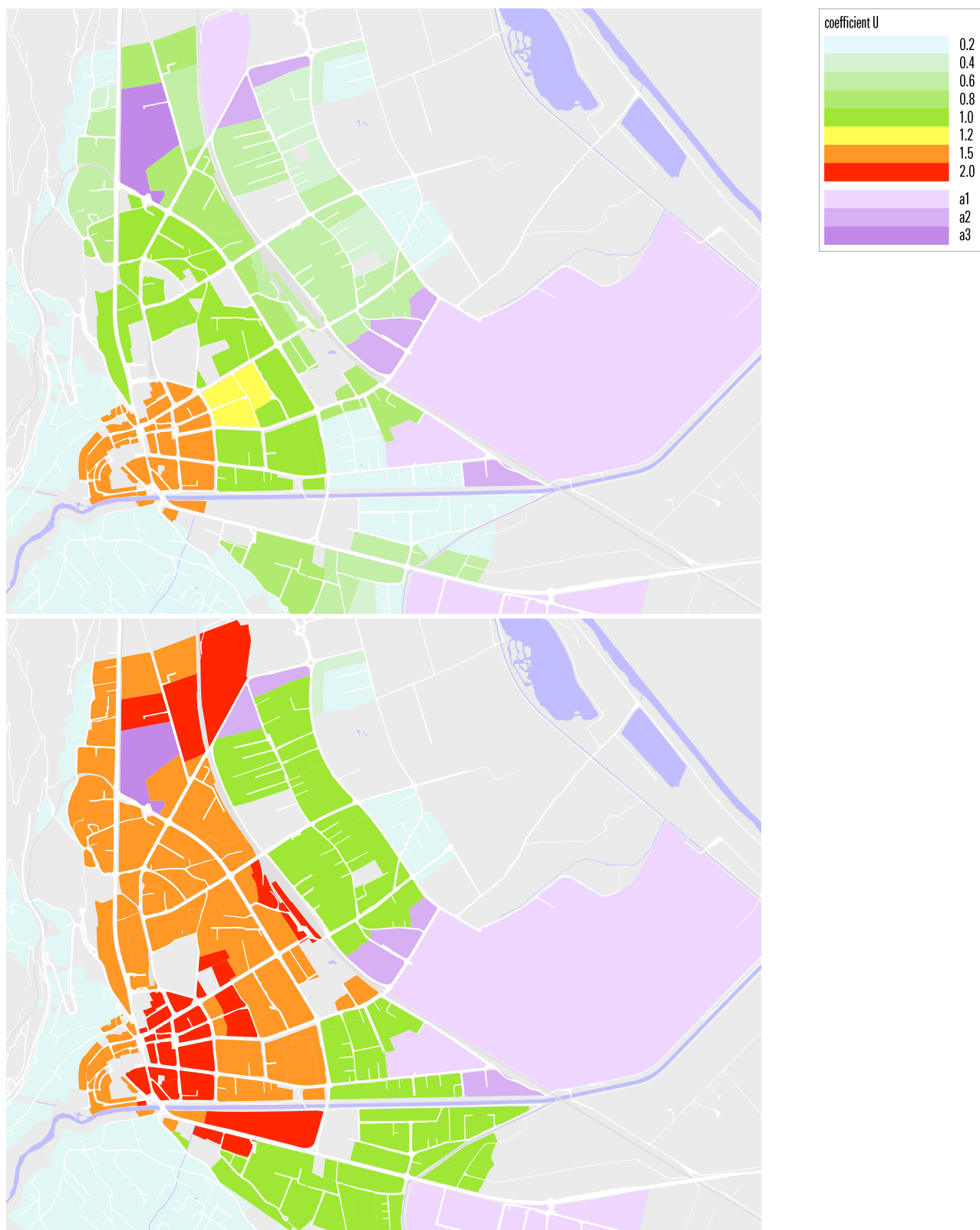
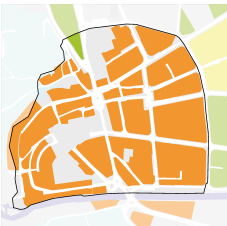
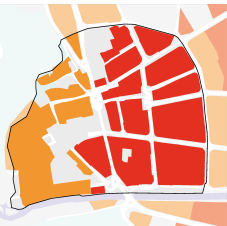
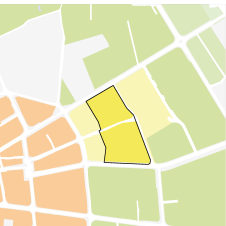
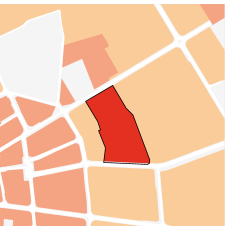
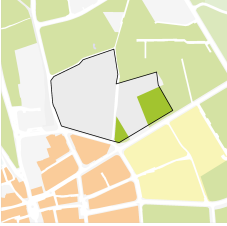
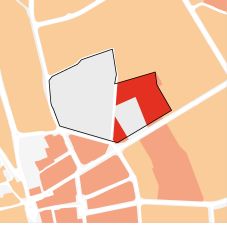
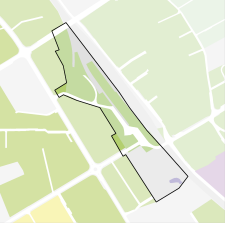
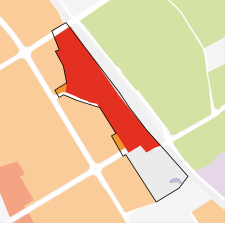
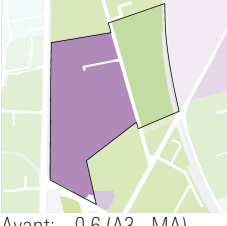
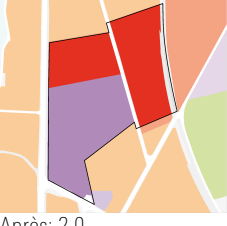
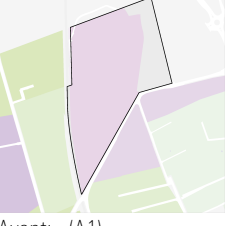
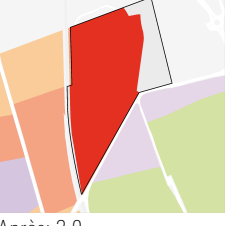
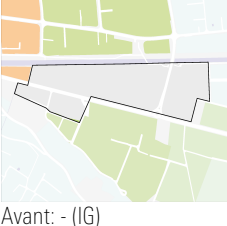
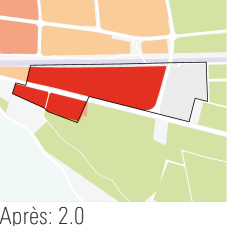
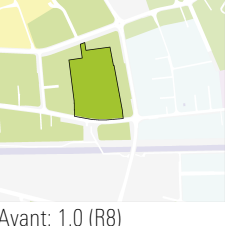
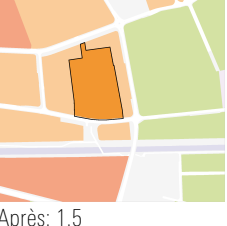
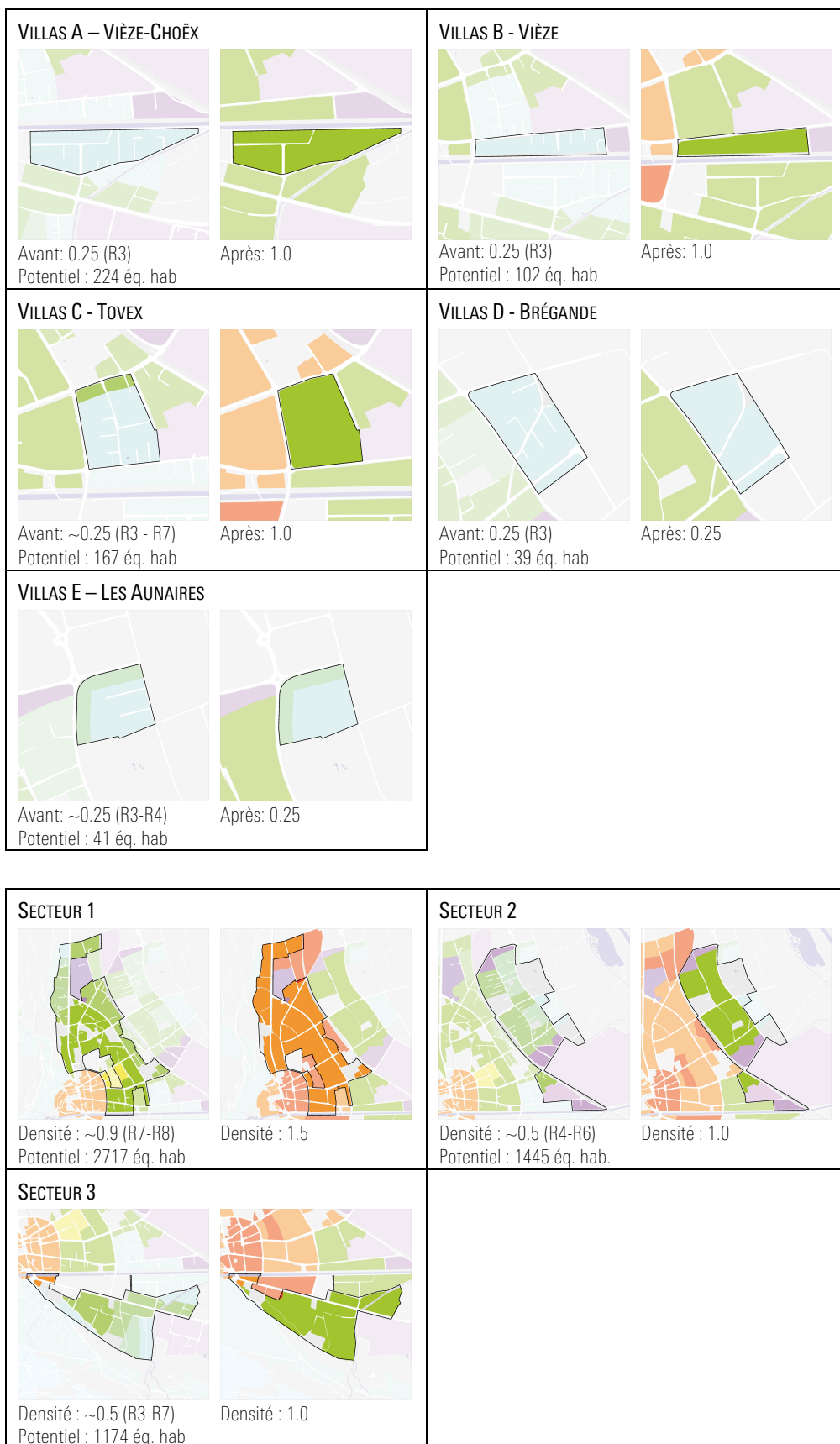


Fig. 55. Comparaison des densités «avant/après»

11.6. SYNTHÈSE DES SECTEURS

CENTRE-VILLE   Avant: ~1.4 (CA) Potentiel : 778 éq. hab Après: 1.5 – 2.0	PÔLE A – COPPET-TROLIETTA   Avant: ~1.4 (CA) Potentiel : 201 éq. hab Après: 2.0
PÔLE B – VIEUX-COLLÈGE   Avant: 1.0 (R8) Potentiel : 335 éq. hab Après: 2.0	PÔLE C – GARE CFF   Avant: 0.6 (IG+R6) Potentiel : 758 éq. hab Après: 2.0
PÔLE D – ARBIGNON   Avant: ~0.6 (A3 - MA) Potentiel : 1155 éq. hab Après: 2.0	PÔLE E – CLOS DONROUX   Avant: - (A1) Potentiel : 1391 éq. hab Après: 2.0
PÔLE F – AU-DELÀ DU PONT   Avant: - (IG) Potentiel : 1558 éq. hab Après: 2.0	POLE G – PLANTAUD   Avant: 1.0 (R8) Potentiel : 473 éq. hab Après: 1.5



11.7. CARTE DE SYNTHÈSE (ILLUSTRATION)

L'image suivante est une illustration d'ensemble des stratégies proposées. Les formes urbaines ne sont qu'illustratives.

Page à remplacer par format A3

ANNEXES

12. APPROFONDISSEMENTS

12.1. COOPÉRATIVES

Ces images de références montrent des exemples de quartiers construits par des petites coopératives. Appuyés par les autorités, les futurs habitants s'organisent en «groupes de construction» pour mettre sur pied un projet d'habitation collectif.

Il en résulte des quartiers vivants à l'architecture riche et variée, précisément adaptés aux envies et besoins des habitants. L'organisation en coopératives assure que l'exploitation des bâtiments ne se fait pas en visant un but lucratif, les loyers sont donc durablement plus bas.



Fig. 56. Vue aérienne du Loretto Areal, Tübingen, Allemagne. © maps.bing.com



Fig. 57. Loretto Areal, Tübingen. Allemagne © «Machs Einfach», www.flickr.com

12.2. DENSIFICATION DES ZONES VILLAS

12.2.1. VILLAS URBAINES

Les villas urbaines sont un type de bâtiments isolés de logement collectif. Leur intérêt dans le cadre de la densification des zones villas est leurs dimensions: ces bâtiments peuvent s'insérer dans un parcellaire de villas sans qu'il ne soit forcément nécessaire de le modifier. Ce fait facilite la mise en œuvre de la densification des zones villas, puisque le problème de la coordination entre de nombreux propriétaires est évité.



Fig. 58. Vue aérienne autour de la rue des Fleurettes, Lausanne. © maps.bing.com



Fig. 59. Comparaison à la même échelle du parcellaire pavillonnaire de Monthey (à gauche) avec le parcellaire de villas urbaines lausannoises (à droite)



Fig. 60. Exemples de plans de villas urbaines. © Didier Challand, thèse EPFL

12.2.2. APPROCHE BIMBY

Le projet BIMBY, pour «Build in my Backyard¹⁰», est un projet de recherche français sur la question de la densification des zones pavillonnaires sélectionnée par l'Agence Nationale de la Recherche dans le cadre de son appel à projet Villes Durables 2009. Sa particularité est de considérer l'habitant-propriétaire comme initiateur et promoteur des opérations de densification.

Les scénarios évoqués par BIMBY sont basés sur des envies et besoins des habitants-propriétaires apparaissant au gré de leur vie privée (besoin de fonds, succession, divorce, accueil d'un membre de la famille, etc).

L'intérêt de la démarche réside surtout dans l'acceptabilité d'une telle densification puisqu'elle profite directement au propriétaire actuel et dans le fait qu'elle ne nécessite aucune maîtrise foncière.

La densité finale qu'il est possible d'obtenir est toutefois relativement faible autant en raison d'un taux de réalisation incertain et d'une densification maximale limitée (pas de refonte profonde du tissu pavillonnaire).

Un grand nombre d'exemples et de scénarios sont présentés sur le site du projet de recherche: www.bimby.fr



Fig. 61. Illustration de l'approche BIMBY. © www.bimby.fr

¹⁰ L'acronyme BIMBY est construit en opposition à l'acronyme NIMBY (pour « Not in my backyard ») qui qualifie la réaction de blocage typique des habitants face à des projets d'urbanisme issus « d'en haut ».

DESCRIPTION DU PROJET BIMBY (SELON WWW.BIMBY.FR)

Un nouveau mode de développement urbain ...

Le projet de recherche BIMBY («Build in My Back Yard») vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir là où les filières «classiques» sont incapables d'intervenir : au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France et certainement en Europe.

Sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche dans le cadre de son appel à projets «Villes Durables», le projet BIMBY, d'un budget global de 3,1 millions d'euros sur 3 ans, rassemble 10 partenaires publics:

- > les Communautés d'Agglomération de Rouen et de Saint-Quentin-en-Yvelines,*
- > le CAUE de l'Eure,*
- > les Écoles Nationales Supérieures d'Architecture de Paris Belleville, Rouen et Marseille,*
- > le LATTS (ENPC) et le RIVES (ENTPE),*
- > ainsi que deux bureaux d'études du Réseau Scientifique et Technique du MEEDDTL : le CETE Normandie Centre (pilote du projet) et le CETE Ile-de-France (co-pilote).*

... initié par l'habitant, maîtrisé par la commune ...

L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la suivante: c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers. On observe en effet que dans de nombreux cas, l'intérêt des individus (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain):

- si l'on sait encourager, maîtriser et canaliser ces initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates et la mise à disposition d'un conseil au particulier en matière d'architecture et d'urbanisme dense.

- si l'on cible les moments où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent, notamment au moment des ventes des maisons individuelles ou à l'occasion des événements et des projets de vie des habitants.

Une nouvelle maison construite entre deux maisons, après division de la parcelle de droite, créant un front de rue et préservant l'intimité des maisons voisines.

Dans les quartiers bien situés des agglomérations, la somme de la valeur du terrain créé par division parcellaire et de la maison amputée de ce terrain est supérieure à la valeur de la maison initiale.

L'opération permet à son propriétaire de mieux valoriser son patrimoine et d'en mobiliser tout ou partie afin de financer ses projets.

Elle permet à la commune de créer un terrain à bâtir dans un quartier déjà desservi et équipé.

Ce sont ainsi des dizaines de milliers de terrains à bâtir qui pourraient ainsi être libérés chaque année dans les tissus pavillonnaires construits ces dernières décennies, sans engendrer aucun étalement urbain et à un coût minime pour la collectivité.

... visant à faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants

Les perspectives offertes par une telle filière nous invitent à changer la façon dont nous envisageons actuellement la croissance des villes. Nos travaux suggèrent en effet:

D'un point de vue économique: qu'il est possible de fabriquer un urbanisme sur mesure et à moindre coût pour la collectivité, sans maîtrise foncière, en permettant à l'ensemble des propriétaires de maisons individuelles de mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets, notamment en détachant une partie de leur terrain pour la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible.

D'un point de vue environnemental: qu'il est possible de construire, sur ces parcelles produites à l'unité et dans les tissus urbains existants, de la maison individuelle à étalement urbain nul, tout en maintenant des densités faibles et sans engendrer de pression foncière, ceci dans des quantités qui permettraient de répondre chaque année à une part significative des besoins en logements.

D'un point de vue social: qu'en redonnant à l'habitant un rôle fort de maître d'ouvrage de la production de l'habitat, on donne à la collectivité de puissants leviers pour porter une politique urbaine ambitieuse, fondée sur la mise en synergie des projets des habitants et des projets de la collectivité, et ceci en faisant appel aux entreprises locales de construction, qui sont les plus économiques et les plus créatrices d'emplois.

Premiers résultats

Après 1 an de travaux, les premiers résultats sont:

> L'observation de processus de densification des tissus pavillonnaires qui se sont déjà déroulés, soit comme simple adaptation des habitants aux règles d'urbanisme en vigueur soit comme volonté politique et technique de favoriser ce genre de processus : là où les facteurs sont favorables (pression foncière, règles d'urbanisme lâches, vieillissement de la population d'un quartier), ces processus sont déjà possibles mais ils n'ont pas encore été exploités comme outils de politique urbaine.

> La définition d'un ensemble d'outils élémentaires (architecturaux, urbanistiques, de droit de l'urbanisme, de droit privé, de gouvernance locale) permettant à la fois de favoriser et de maîtriser ce type de processus, afin d'en faire un véritable outil de développement urbain.

> L'expérimentation de tels processus comme véritables outils de politique urbaine : dans le cadre du projet BIMBY, un certain nombre de communes ont entrepris de faire du modèle BIMBY un instrument pour leur politique de développement.

> L'expression du vif intérêt d'un très grand nombre d'élus, d'institutions et de services d'urbanisme des collectivités et de l'Etat : Communes et Communautés d'Agglomération, Agences d'Urbanisme et CAUE, Etablissements Publics Fonciers, Services déconcentrés de l'Etat (DDE, DDEA, DDT et DRE), Parcs Naturels Régionaux, etc.

13. CALCUL DU POTENTIEL

Le détail du calcul du potentiel est présenté ici.

13.1. PRINCIPE DE CALCUL

Le potentiel de densification est calculé selon:

- la réalisation des **projets en cours**
- le potentiel **interstitiel** disponible sur des parcelles en zone mais non bâties
- le potentiel des **pôles**
- le potentiel de **densification** des zones existantes

Ce potentiel de densification ne distingue pas les habitants des activités. Il est en effet contre-productif de figer à priori des proportions d'activités ou d'emplois alors même que les conditions économiques et le type de quartier ne sont pas encore connus.

L'unité de mesure retenue est donc l'« équivalent habitant ». Les potentiels sont calculés avec comme base la valeur de 50m² de surface brute de plancher pour 1 habitant. Cette valeur est proche des valeurs constatées pour l'habitation. Les activités tertiaires s'approchent plutôt de 25m² de SBP pour 1 emploi. La mesure en équivalent-habitants est donc à pondérer de cas en cas.

Une valeur de 10 équivalents-habitant peut par exemple représenter un potentiel de 10 habitants, de 5 habitants et de 10 emplois, ou de 20 emplois.

Le coefficient permettant d'obtenir le nombre d'habitants est le coefficient d'utilisation du sol. Ce coefficient est pondéré de deux manières:

- avec un taux de réalisation (propension naturelle des réserves à ne pas s'utiliser à leur valeur maximale)
- avec un taux d'exploitation des bonus (une part de l'indice étant soumise à bonus, il faut prendre en compte les projets qui ne chercheraient pas à maximiser le potentiel en répondant aux critères qualitatifs).

13.2. VALEURS RETENUES

Les densités retenues sont les suivantes:

- *état actuel: selon RCCZ actuel*
- *densité moyenne: $0.8 + 0.2 \text{ bonus} = 1.0$*
- *densité haute: $1.0 + 0.5 \text{ bonus} = 1.5$*
- *densité supérieure: $1.2 + 0.8 \text{ bonus} = 2.0$*

Les taux d'exploitation des bonus qualitatifs retenus pour les calculs sont les suivants:

- *densité moyenne: 50%*
- *densité haute: 70%*
- *densité supérieure: 80%*

Les taux de réalisations retenus pour les calculs sont les suivants:

- *projets en cours: 100%*
- *pôles: 95%*
- *interstitiel: 60%*
- *densification: 25%*

13.3. SURFACES DE RÉFÉRENCE

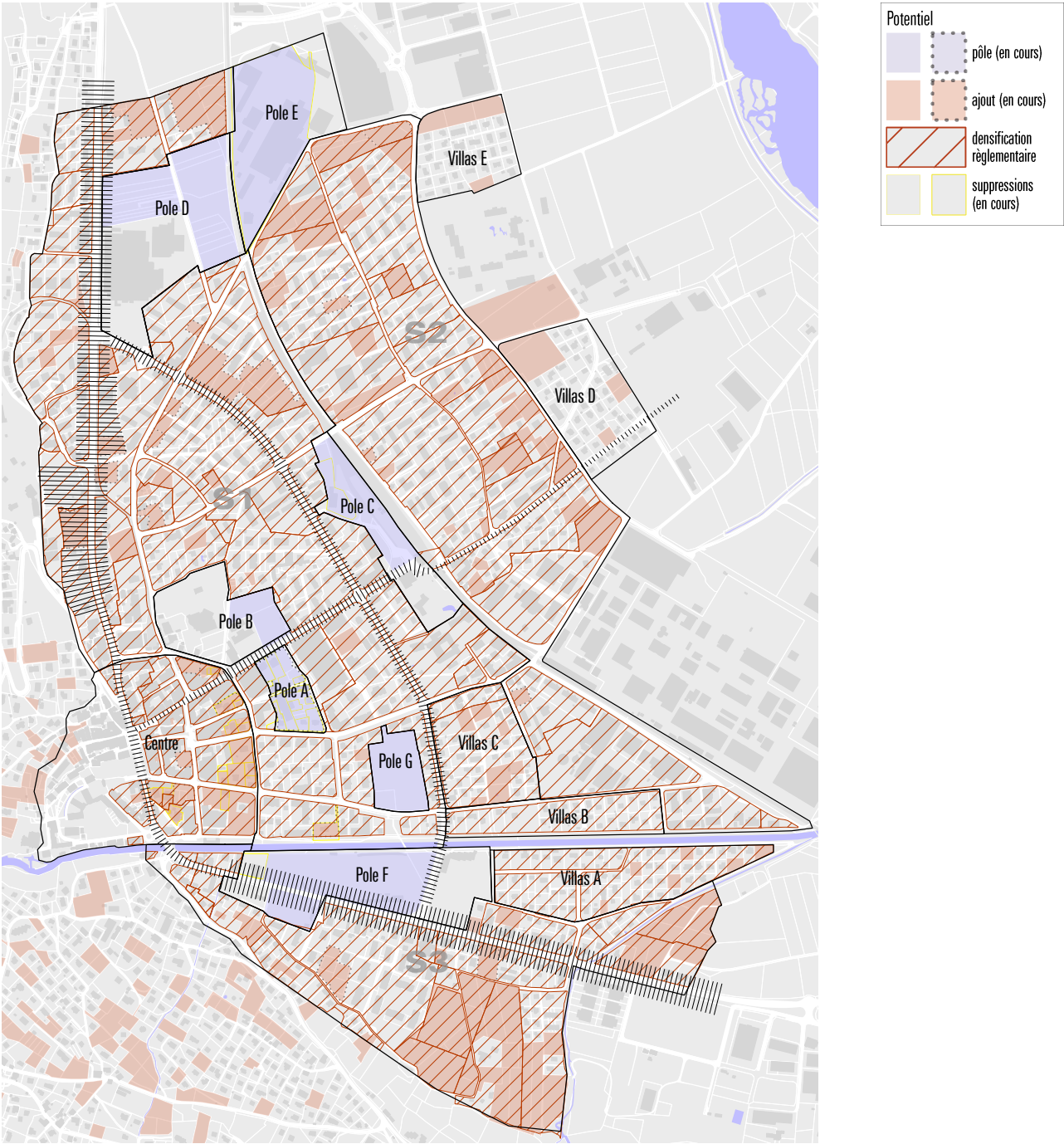


Fig. 62. Carte des surfaces de références pour le calcul du potentiel

13.4. SOMMES

Bilan par secteur	habitants	
Secteur Centre	+778	5.8%
Secteur A	+201	1.5%
Secteur B	+335	2.5%
Secteur C	+758	5.7%
Secteur D	+1'555	11.6%
Secteur E	+1'391	10.4%
Secteur F	+1'558	11.6%
Secteur G	+473	3.5%
Secteur Villas	+573	4.3%
Hors Secteur 1	+2'717	20.3%
Hors Secteur 2	+1'445	10.8%
Hors Secteur 3	+1'174	8.8%
Coteaux	+445	3.3%
Total	+13'403	eq. Habitants

Bilan par type		
Constructions en cours	+1'547	11.5%
Réalisations de pôles (potentielles)	+6'070	45.3%
Constructions potentielles	+2'455	18.3%
Densification potentielles	+3'331	24.9%
Total	+13'403	eq. Habitants

13.5. DÉTAILS PAR SECTEURS

13.5.1. CENTRE-VILLE

Centre

En cours	parcelle	u actuelle	u futur aut.	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
surface projetée	6'097 m2	0.0	1.4	-	-	1.4	1.4	8'536 m2 (171)	
dont existante	1'705 m2	0.8	0.0	-	-	0.0	-0.8	-1'279 m2 -(26)	
SBP Projetée								+7'257 m2 (+145)	

Interstitiel	parcelle	u actuelle	u futur aut.	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
surface potentielle	22'594 m2	0.0	1.3	0.0	0%	1.3	1.3	29'944 m2 (599)	
dont existante	11'968 m2	0.8	0.0	0.0	0%	0.0	-0.8	-7'687 m2 -(154)	
SBP Potentielle								+22'256 m2 (+445)	

Densification	parcelle	u actuelle	u futur aut.	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
densification	128'600 m2	1.2	1.2	0.8	80%	1.8	0.6	73'229 m2 (1'465)	
SBP Potentielle								+73'229 m2 (+1'465)	

Bilan total	surface disp.	taux	surf. Effective						
en cours	7'257 m2	100%	7'257 m2 (145)						
interstitiel	22'256 m2	60%	13'354 m2 (267)						
densification	73'229 m2	25%	18'307 m2 (366)						
			+38'918 m2 +778 habitants						

13.5.2. PÔLE A: COPPET-TROLLIETTA

Pôle A

Pôle en cours	parcelle	u actuelle	u futur aut.	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
<i>a.1 (trollietta)</i>									
surface projetée	6'013 m2	0.0	1.2	0.8	80%	1.8	1.8	11'065 m2 (221)	
dont existante	3'450 m2	0.8	0.0	-	-	0.0	-0.8	-2'588 m2 -(52)	
<i>a.2 (coppet)</i>									
surface potentielle	8'433 m2	0.0	1.2	0.8	80%	1.8	1.8	15'517 m2 (310)	
dont existante	6'729 m2	0.8	0.0	-	-	0.0	-0.8	-5'475 m2 -(109)	
SBP Projetée								+10'042 m2 (+201)	

Bilan total	surface disp.	taux	surf. Effective						
pôle en cours	10'042 m2	100%	10'042 m2 (201)						
			+10'042 m2 +201 habitants						

13.5.3. PÔLE B: VIEUX-COLLÈGE

Pôle B

Pôle	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
<i>b.1 (vieux-collège arrière)</i>									
surface potentielle	4'504 m2	0.0	1.2	0.8	80%	1.8	1.8	8'288 m2 (166)	
<i>b.2 (vieux-collège avant)</i>									
surface potentielle	5'073 m2	0.0	1.2	0.8	80%	1.8	1.8	9'334 m2 (187)	
SBP Potentielle								+17'622 m2 (+352)	
Bilan total	surface disp.	taux						surf. Effective	
pôle	17'622 m2	95%						16'741 m2 (335)	
								+16'741 m2 +335 habitants	

13.5.4. PÔLE C: GARE CFF

Pôle C

Pôle	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
<i>c.1 (concours d'idées)</i>									
surface potentielle	22'948 m2	0.0	1.2	0.8	80%	1.8	1.8	42'225 m2 (845)	
dont existante	4'688 m2	0.5	0.0	-	-	0.0	-0.5	-2'344 m2 (-47)	
SBP Potentielle								+39'881 m2 (+798)	
Bilan total	surface disp.	taux						surf. Effective	
pôle	39'881 m2	95%						37'887 m2 (758)	
								+37'887 m2 +758 habitants	

13.5.5. PÔLE D : ARBIGNON-MANOR

Pôle D

Pôle	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
<i>d.1 (arbignon)</i>									
surface potentielle	26'896 m2	0.0	1.2	0.8	80%	1.8	1.8	49'489 m2 (990)	
<i>d.2 (manor)</i>									
surface potentielle	17'589 m2	0.0	1.2	0.8	80%	1.8	1.8	32'363 m2 (647)	
SBP Potentielle								+81'852 m2 (+1'637)	
Bilan total	surface disp.	taux						surf. Effective	
pôle	81'852 m2	95%						77'759 m2 (1'555)	
								+77'759 m2 +1'555 habitants	

13.5.6. PÔLE E: CLOS D'ONROUX

Pôle E

Pôle	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
surface potentielle	54'624 m2	0.0	1.2	0.8	80%	1.8	1.8	100'509 m2 (2'010)	
dont existante	54'624 m2	0.5	0.0	-	-	0.0	-0.5	-27'312 m2 (-546)	
SBP Potentielle								+73'197 m2 (+1'464)	
Bilan total	surface disp.	taux						surf. Effective	
pôle	73'197 m2	95%						69'537 m2 (1'391)	
								+69'537 m2 +1'391 habitants	

13.5.7. PÔLE F: AU-DELÀ DU PONT

Pôle F

Pôle	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
<i>f.1 (au delà du pont)</i>									
surface potentielle	37'763 m2	0.0	1.2	0.8	80%	1.8	1.8	69'484 m2 (1'390)	
dont existante	2'856 m2	0.5	0.0	-	-	0.0	-0.5	-1'428 m2 (-29)	
<i>f.2 (place d'armes)</i>									
surface potentielle	7'589 m2	0.0	1.2	0.8	80%	1.8	1.8	13'963 m2 (279)	
SBP Potentielle								+82'019 m2 (+1'640)	
Bilan total	surface disp.	taux						surf. Effective	
pôle	82'019 m2	95%						77'918 m2 (1'558)	
								+77'918 m2 +1'558 habitants	

13.5.8. PÔLE G: PLANTAUD

Pôle G

Pôle	parcelle	u actuelle	u futur aut.	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
surface potentielle	18'440 m2	0.0	1.0	0.5	70%	1.4	1.4	24'894 m2 (498)	
SBP Potentielle								+24'894 m2 (+498)	
Bilan total	surface disp.	taux						surf. Effective	
	pôle 24'894 m2	95%						23'650 m2 (473)	
								+23'650 m2	+473 habitants

13.5.9. ZONES VILLAS

Zones villas

Interstitiel	parcelle	u actuelle	u futur aut.	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
v.A									
surfaces non bâties	5'082 m2	0.0	0.3	-	-	0.3	0.3	1'271 m2 (25)	
v.C									
surfaces non bâties	9'155 m2	0.0	0.3	-	-	0.3	0.3	2'289 m2 (46)	
v.D									
surfaces non bâties	12'790 m2	0.0	0.3	-	-	0.3	0.3	3'197 m2 (64)	
v.E									
surfaces non bâties	8'961 m2	0.0	0.4	-	-	0.4	0.4	3'398 m2 (68)	
SBP Potentielle								+10'155 m2 (+203)	
Densification	parcelle	u actuelle	u futur aut.	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
v.A									
densification	64'358 m2	0.3	0.8	0.2	50%	0.9	0.7	41'833 m2 (837)	
v.B									
densification	31'431 m2	0.3	0.8	0.2	50%	0.9	0.7	20'430 m2 (409)	
v.C									
densification	48'069 m2	0.5	0.8	0.2	50%	0.9	0.4	27'979 m2 (560)	
SBP Potentielle								+90'242 m2 (+1'805)	
Bilan total	surface disp.	taux						surf. Effective	
	interstitiel 10'155 m2	60%						6'083 m2 (122)	
	densification 90'242 m2	25%						22'560 m2 (451)	
								+28'654 m2	+573 habitants

13.5.10. SECTEUR 1

Secteur 1

En cours	parcelle	u actuelle	u futur aut.	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
surface projetée	53'453 m2	0.0	0.9	-	-	0.9	0.9	45'800 m2 (916)	
dont existante	2'242 m2	0.5	0.0	-	-	0.0	-0.5	-1'121 m2 (-22)	
SBP Projetée								+45'800 m2 (+916)	
Interstitiel	parcelle	u actuelle	u futur aut.	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
surfaces non bâties	23'382 m2	0.0	0.8	-	-	0.8	0.8	18'431 m2 (369)	
SBP Potentielle								+18'431 m2 (+369)	
Densification	parcelle	u actuelle	u futur aut.	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
densification	611'567 m2	0.8	1.0	0.5	70%	1.4	0.6	315'947 m2 (6'319)	
SBP Potentielle								+315'947 m2 (+6'319)	
Bilan total	surface disp.	taux						surf. Effective	
	en cours 45'800 m2	100%						45'800 m2 (916)	
	interstitiel 18'431 m2	60%						11'058 m2 (221)	
	densification 315'947 m2	25%						78'987 m2 (1'580)	
								+135'845 m2	+2'717 habitants

13.5.11. SECTEUR 2

Secteur 2

En cours	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
surface projetée	9'624 m2	0.0	0.8	-	-	0.8	0.8	8'306 m2 (166)	
SBP Projetée								+8'306 m2 (+166)	
Interstitiel	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
surfaces non bâties	101'483 m2	0.0	0.6	-	-	0.6	0.6	67'934 m2 (1'359)	
SBP Potentielle								+67'934 m2 (+1'359)	
Densification	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
densification	474'294 m2	0.7	0.8	0.2	50%	0.9	0.2	92'707 m2 (1'854)	
SBP Potentielle								+92'707 m2 (+1'854)	
Bilan total	surface disp.	taux							
en cours	8'306 m2	100%							
interstitiel	67'934 m2	60%							
densification	92'707 m2	25%							
									+72'244 m2 +1'445 habitants

13.5.12. SECTEUR 3

Secteur 3

En cours	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
surface projetée	8'252 m2	0.0	0.7	-	-	0.7	0.7	5'945 m2 (119)	
SBP Projetée								+5'945 m2 (+119)	
Interstitiel	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
surfaces non bâties	102'896 m2	0.0	0.5	-	-	0.5	0.5	48'731 m2 (975)	
SBP Potentielle								+48'731 m2 (+975)	
Densification	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
densification	265'230 m2	0.6	0.8	0.2	50%	0.9	0.3	94'144 m2 (1'883)	
SBP Potentielle								+94'144 m2 (+1'883)	
Bilan total	surface disp.	taux							
en cours	5'945 m2	100%							
interstitiel	48'731 m2	60%							
densification	94'144 m2	25%							
									+58'720 m2 +1'174 habitants

13.5.13. COTEAU

Coteau

Interstitiel	parcelle	u actuelle	u futur aut	u futur bonus	taux bonus	u futur tot.	Δu effectif	densification	(hab)
surfaces non bâties	156'599 m2	0.0	0.2	-	-	0.2	0.2	37'077 m2 (742)	
SBP Potentielle								+37'077 m2 (+742)	
Bilan total	surface disp.	taux							
interstitiel	37'077 m2	60%							
									+22'246 m2 +445 habitants