

TISSU CONTIGU - VIEILLE VILLE ET FAUBOURG

I



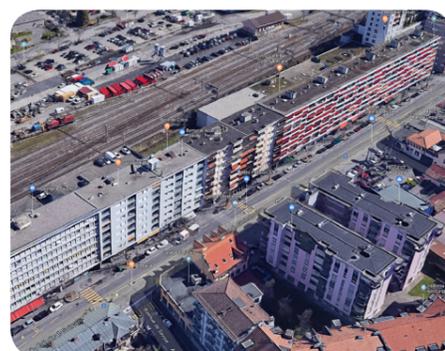
ÎLOTS COMPOSITES

II



GRANDS IMMEUBLES CONTIGUS

III



GRANDS IMMEUBLES NON CONTIGUS

IV



IMMEUBLES ORDONNÉS SUR RUE

V



ENSEMBLE D'IMMEUBLES PAYSAGERS

VI



VILLAS URBAINES

VII



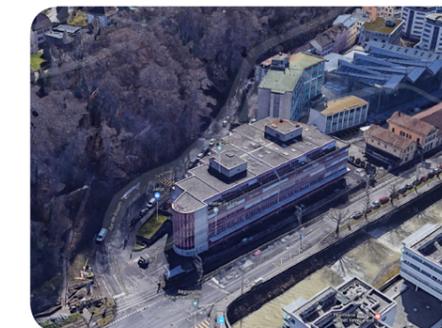
VILLAS DANS LA PENTE

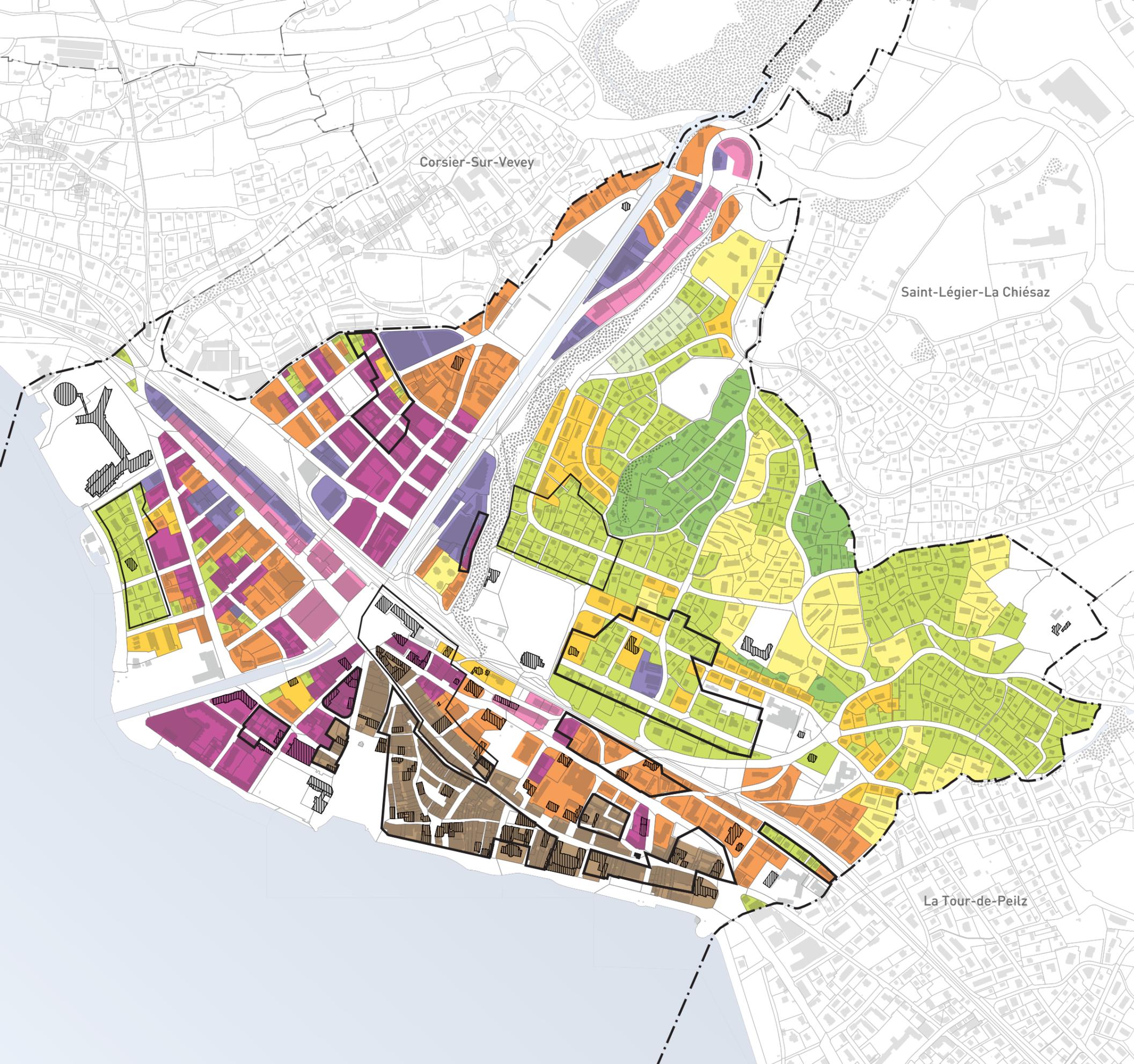
VII'



TISSU D'ACTIVITÉ

VIII





Légende

Famille des formes urbaines

- I - Tissu contigu de la vieille ville
- II - Tissu/îlots urbains composites
- III - Grands immeubles contigus
- IV - Grands immeubles non contigus
- V - Immeubles ordonnés sur rue
- VI - Ensemble d'immeubles paysagers
- VII - Villas urbaines
- VII' - Villas dans la pente
- VII'' - Villas cité-jardin
- VIII - Tissu d'activité

Contraintes / Cas particuliers

- Bâtiments d'intérêt national, régional et classifiés ISOS
- Périomètres ISOS d'objectifs de sauvegarde A / B des ensembles construits

CARACTÉRISTIQUES



GABARITS BÂTIS MOYENS

Hauteur	moyenne R+3 ou R+4 +toiture
Toiture	toiture à pans - faite parallèle à la pente + lucarne nombreuses toitures mansardées
Emprise	bâtiment étroit sur rue (parfois moins de 4 m) et profond

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES/AMBIANCE

Cœur **historique et symbolique**, la vieille ville de Vevey, constituée d'une succession de bourgs installés le long du lac entre le XIII^e et le XV^e siècle, constitue un **ensemble dense et complexe propice à la flânerie**.

Les constructions étroites et contiguës composent un **tissu bâti rythmé et harmonieux**, alors que la **sinuosité** des rues et ruelles confère à la déambulation des **perspectives changeantes et singulières**.

Le noyau historique est ceint par les **anciens faubourgs** regroupant commerces, services

et administrations. Notamment, la rue du Simplon est composée d'édifices aux façades plus longues avec un rez-de-chaussée en arcade.

Les enjeux de ce type de tissu sont liés à la préservation de sa valeur d'ensemble et au maintien d'une animation des rez-de-chaussée, du commerce de proximité et des qualités de l'espace public.

PROGRAMMATION/RELATION À LA RUE

Mixité programmatique verticale : les rez-de-chaussée sont quasiment exclusivement dédiés à des activités commerciales et de services.

Le pied des bâtiments est en relation directe avec la rue. L'expression architecturale du rez-de-chaussée diffère des niveaux supérieurs, ce qui entraîne une richesse de composition verticale.

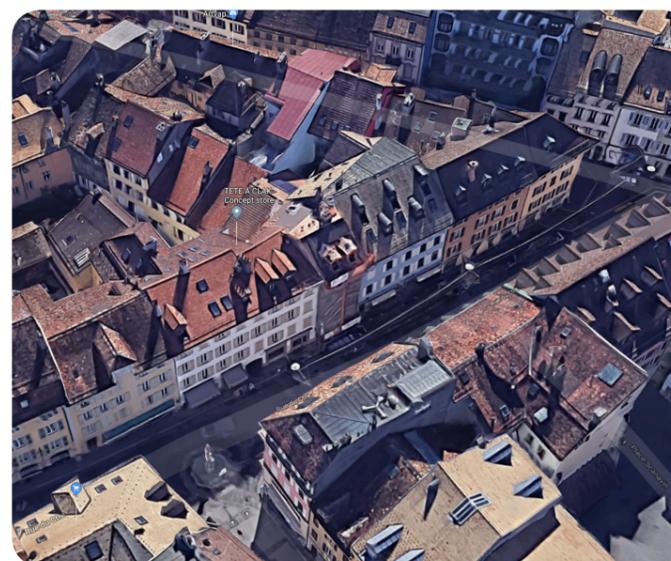
Les activités du rez-de-chaussée débordent sur l'espace public, particulièrement lorsque la rue est piétonne, ce qui enrichit encore l'expérience de la déambulation dans la vieille ville.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRIVÉS

Le bâti est organisé sous forme d'îlot avec des petites cours minérales à l'intérieur dont la fonction principale est la ventilation et l'éclairage.

POTENTIEL DE DENSIFICATION

Secteur stable, peu de densification possible.



Tissu bâti de la vieille ville : des bâtiments étroits sur rue et en profondeur sur la parcelle



Tissu bâti des faubourgs : des constructions plus récentes suivant le tracé viaire historique. Rez en arcade

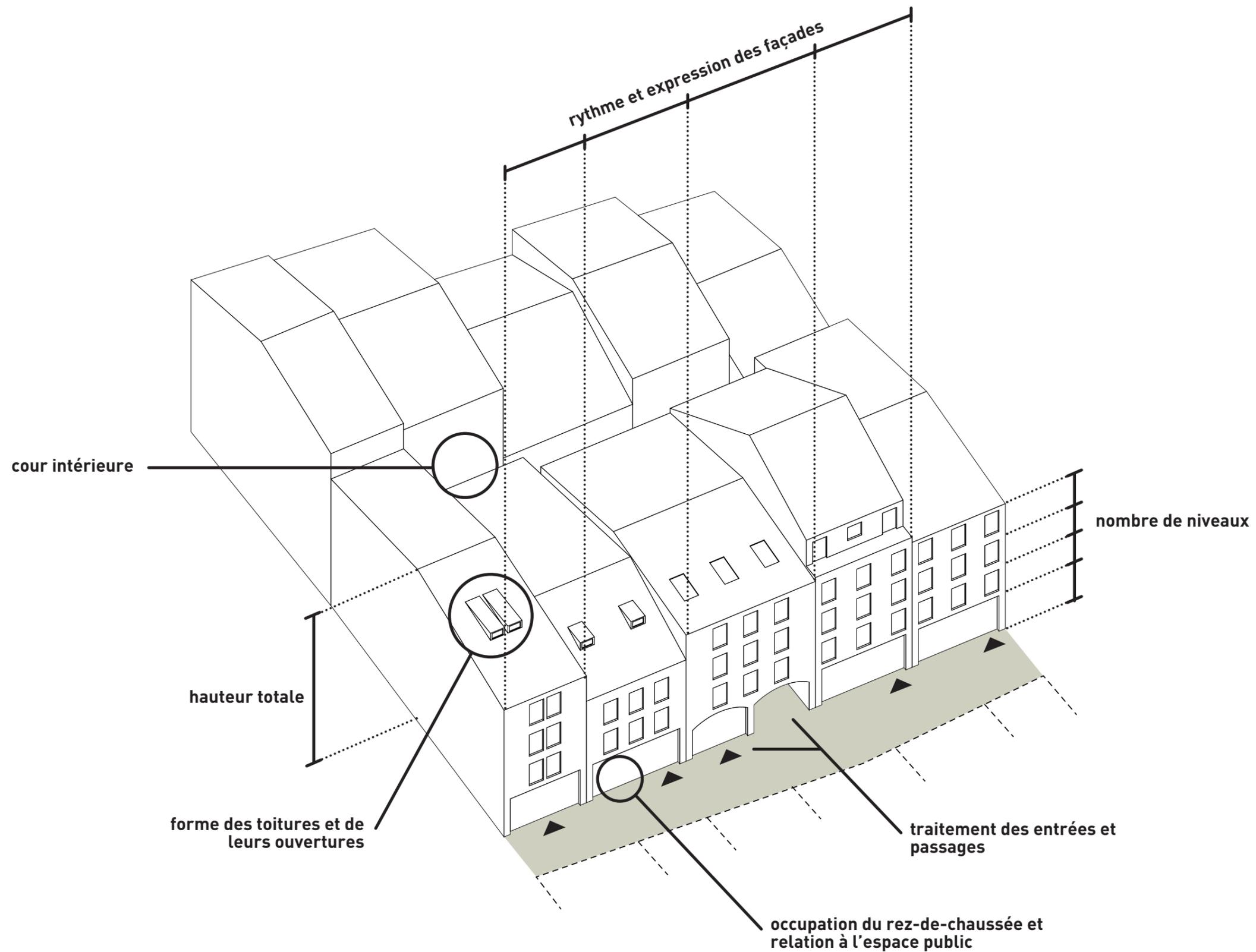


Des percées visuelles régulières depuis la vieille ville vers le lac



Le rythme de façades variées et la sinuosité des ruelles rendent la vieille ville propice à la flânerie.

PRINCIPES MORPHOLOGIQUES



CARACTÉRISTIQUES



GABARITS BÂTIS MOYENS

Hauteur	R+4+attique
Toiture	plate ou pans
Emprise	Profondeur moyenne 15m (limite pour logement traversant)
	La dimension des îlots, de formes globalement carrées, varie entre 44 et 96 m de côté.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES/AMBIANCE

Tissu bâti typique du quartier Plan-Dessus, les «îlots composites» sont caractérisés par une **structure urbaine régulière, alignée sur rue, associée à une diversité d'expression architecturale**.

La **proportion entre la hauteur des îlots et la largeur des rues offre un ensemble bâti harmonieux**. L'espace public, cadré par un rythme de façades variées, est **dynamisé par des rez-de-chaussée majoritairement actifs** générant de l'animation dans les rues au fil de la journée. L'ensemble est **propice aux déambulations piétonnes**.

Plusieurs bâtiments, dont certains recensés, ne s'inscrivent pas dans la logique de contiguïté des îlots, mais, du fait de leur caractère d'exception, participent à la **richesse de l'expérience sensible** du quartier.

À l'inverse, les opérations immobilières récentes tendent à **uniformiser l'expression architecturale** au sein d'un îlot voire d'un ensemble d'îlots, ce qui **appauvrit le caractère «composite»** du quartier.

Ce tissu bâti composite se retrouve principalement à Plan-Dessus. Il est également présent à d'autres endroits de la commune, sur des ensembles plus réduits ne formant pas un «quartier» identifiable tel que Plan-Dessus.

PROGRAMMATION/RELATION À LA RUE

Les rez-de-chaussée en relation directe avec l'espace public sont partiellement occupés par des services, des petits commerces de proximité et des activités artisanales. Les rez-de-chaussée résidentiels sont généralement surélevés de manière à préserver l'intimité des logements donnant sur la rue.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRIVÉS

Les cœurs d'îlots sont divers : espace vert collectif planté, patchwork d'espaces privatifs et semi privatifs, espace vert uniforme sur dalle, aire de stationnement de surface.

Les espaces ouverts végétalisés sont ceux qui offrent le plus de **potentiel d'appropriation** aux habitants et de qualité pour les logements attenants (ombre, fraîcheur).

POTENTIEL DE DENSIFICATION

Densification des dents creuses.

Démolition/reconstruction ou surélévation des bâtiments inférieurs au gabarit bâti maximum autorisé.



Îlots composites typiques du quartier Plan-Dessus



Îlots récents au traitement architectural uniforme



Tissus bâtis composites situés dans le quartier Plans-Dessus



Nouveaux espaces publics sur la rue du Nord

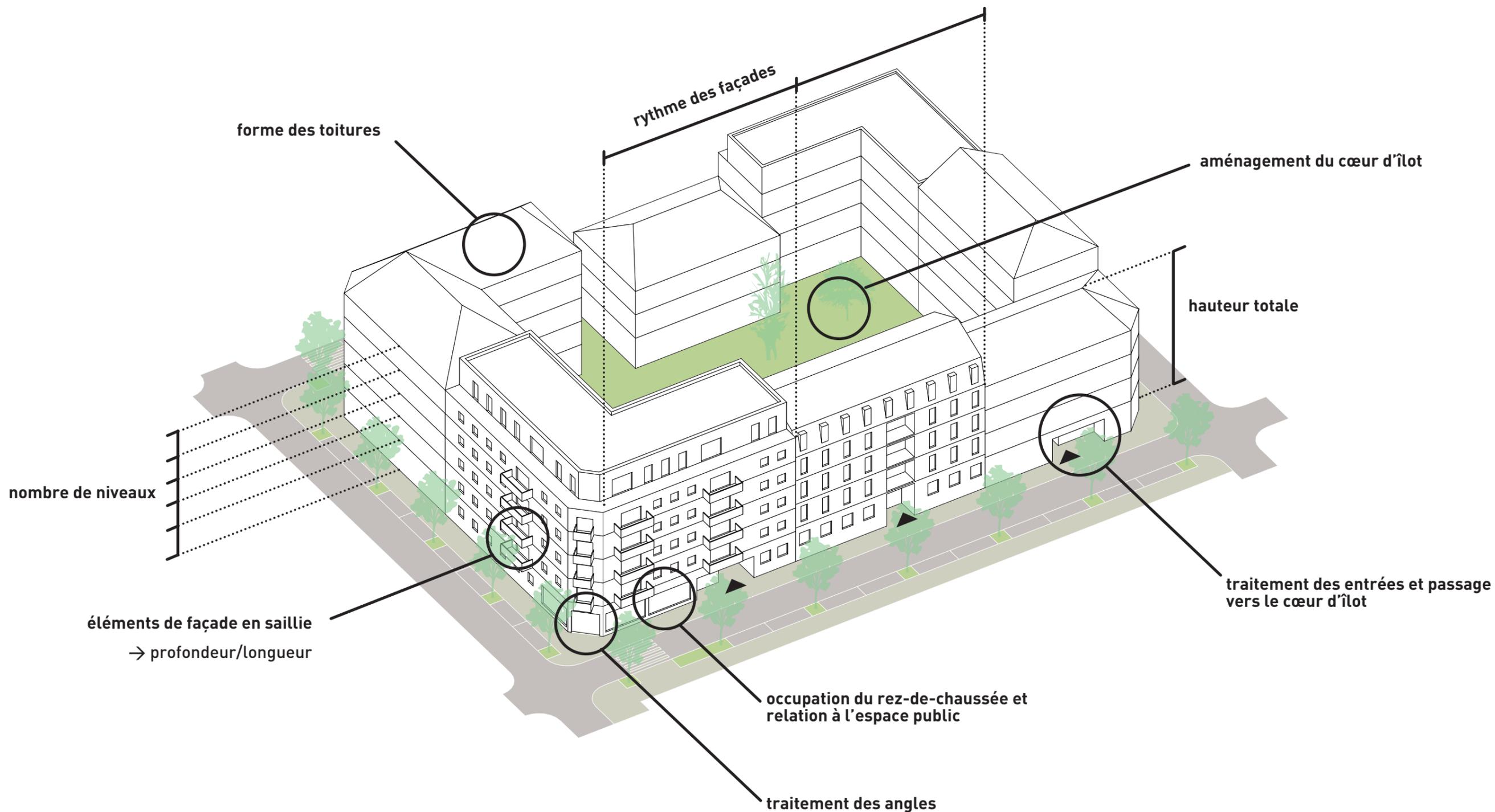


Rue des Tilleuls, des rez-de-chaussée actifs et une diversité d'expressions architecturales au sein des îlots



Les nouveaux îlots de l'opération des Moulins : un traitement uniforme des façades

PRINCIPES MORPHOLOGIQUES



CARACTÉRISTIQUES



GABARITS BÂTIS MOYENS

Hauteur	jusqu'à R+7+attique
Toiture	plate
Emprise	Ensemble contigu allant jusqu'à 285 m.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES/AMBIANCE

L'alignement contigu d'immeubles hauts sur des linéaires importants constitue des ensembles monumentaux qui renforcent la lecture des **avenues structurantes** et souligne les **ruptures paysagères majeures** du territoire communal.

Deux ensembles sont recensés sur la commune :

- Le premier est l'imposant alignement le long de l'avenue Général-Guisan, marquant également la coupure spatiale que constituent les voies ferrées.
- Le second est situé le long de la partie nord de l'avenue de Gilamont, soulignant la rupture de pente avec le plateau de Charmontey.

PROGRAMMATION/RELATION À LA RUE

Rapport direct entre le pied de façade et le domaine public. L'enjeu majeur de ce type de tissu bâti réside dans l'**aménité du lien entre le rez-de-chaussée et l'espace public** : l'espace public doit être **à la mesure de la monumentalité des constructions**, en offrant notamment des trottoirs généreux, des alignements d'arbres, du mobilier urbain de délasserment.

Le rez-de-chaussée est idéalement ouvert sur l'espace public, donnant à voir les activités qu'il accueille et offrant ainsi une déambulation animée contre-balançant la longueur des avenues.

Certains pieds de façades accueillent des entrées de parking ou sont borgnes, ce qui n'est pas favorable pour l'expérience piétonne.

Des passages réguliers vers les cours intérieures ou jardins sont à favoriser afin d'offrir un **minimum de perméabilités** physiques et visuelles.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRIVÉS

Bien que de nature très différente, les espaces extérieurs situés derrière l'ensemble d'immeubles le long de Général-Guisan et ceux situés derrière l'alignement bâti sur l'avenue de Gilamont offrent un fort potentiel de valorisation

Cours minérales en lien avec la valorisation des activités le long des voies ferrées pour l'avenue Général-Guisan.

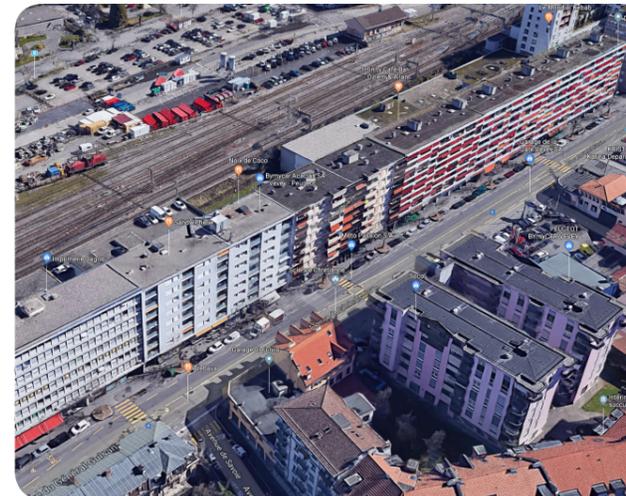
Valorisation des espaces verts le long du coteau de Charmontey pour l'ensemble bâti situé sur Gilamont, par exemple : jardins familiaux, petits équipements collectifs...

POTENTIEL DE DENSIFICATION

A priori non densifiable étant donné les gabarits existants.



Ensemble bâti contigu le long de l'avenue de Gilamont



Ensemble bâti contigu le long de l'avenue Général-Guisan



Rez-de-chaussée borgnes dédiés au stationnement sur Gilamont



Perspective sur Général-Guisan

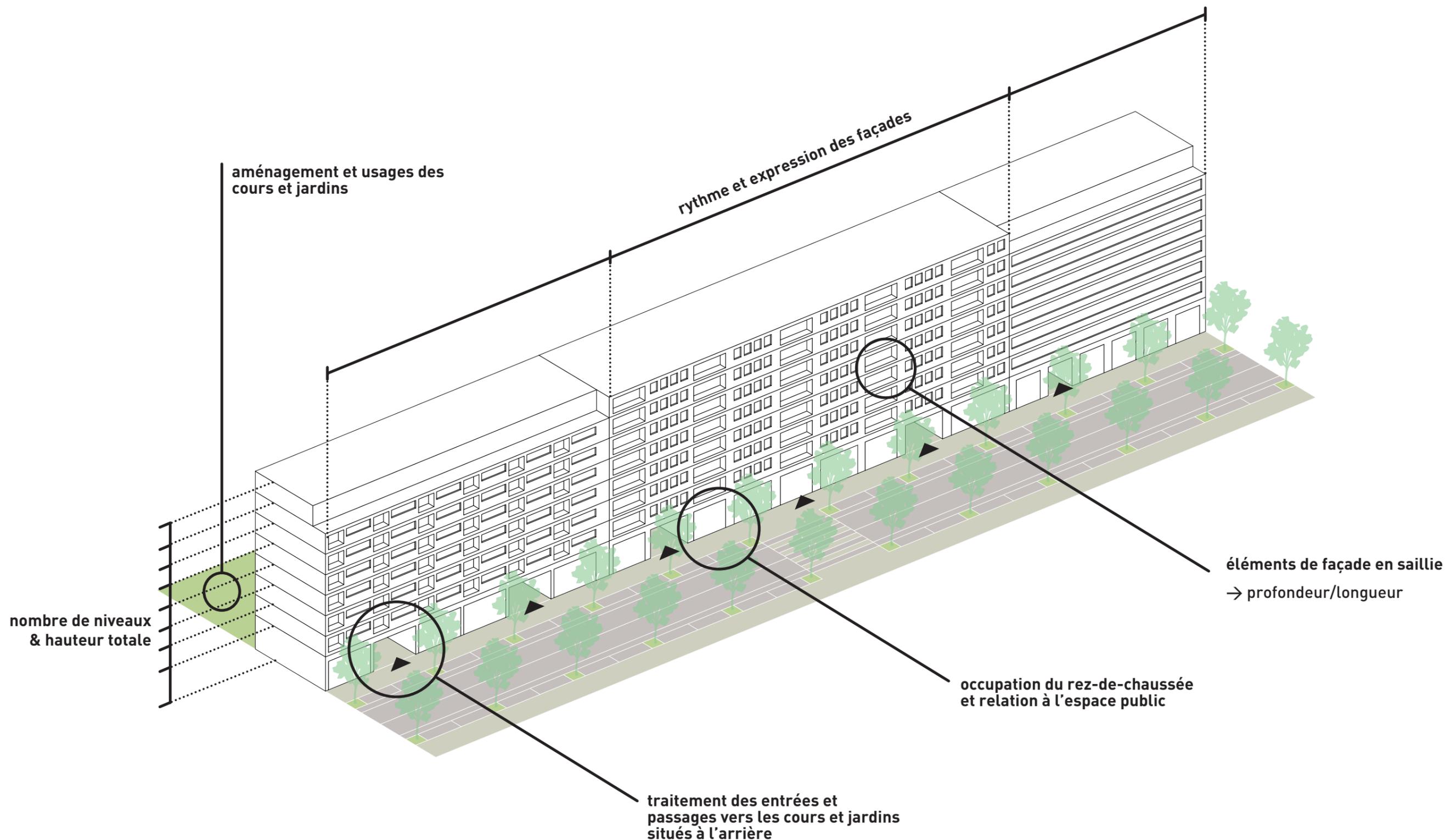


Activités donnant sur l'avenue Général-Guisan et passages vers les cours intérieures



Arrière-cours entre l'ensemble bâti sur Général-Guisan et les activités le long des voies ferrées

PRINCIPES MORPHOLOGIQUES



CARACTÉRISTIQUES



d'immeubles de bureau et d'équipements communautaires.

Pas de systématique concernant le retrait sur rue, ce qui offre une **épaisseur variable** entre le pied du bâtiment et la rue et permet d'envisager **différentes appropriations de l'espace ouvert privé**.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRIVÉS

L'un des enjeux majeurs de ce tissu bâti est de limiter la mobilisation du pied de façade pour le stationnement automobile de surface, en vue d'offrir des **espaces ouverts végétalisés agréables proposant des usages diversifiés**. A minima, pour le stationnement incompressible, l'aménagement de surfaces plantées permet d'envisager ponctuellement d'autres usages.

Lorsque ce type de tissu bâti est en relation avec des axes communaux majeurs faisant l'objet de projets de requalification, la transformation de ces espaces ouverts doit être réfléchi de **manière concertée pour qu'ils se valorisent réciproquement**.

POTENTIEL DE DENSIFICATION

Potentiel d'extension par rénovation/épaississement de la façade.

Densification à examiner au cas par cas.

Requalification du rez-de-chaussée à encourager pour une meilleure articulation avec les espaces publics. L'activation de ces rez par des activités compatibles avec l'habitat ou des équipements est à promouvoir.

GABARITS BÂTIS MOYENS

Hauteur	jusqu'à R+14
Toiture	plates/à pans
Emprise	longueur allant jusqu'à 50 mètres environ
	profondeur max environ 18 m

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES/AMBIANCE

Ensemble plus ou moins **disparaté** d'immeubles (résidentiels, tertiaire, équipements) intégrant potentiellement de grands gabarits. Tissu bâti lâche dont **la structure urbaine est difficile à déchiffrer**. Grande **variété de relation à la rue et de type d'espaces privés ouverts, souvent morcelés** et présentant un potentiel de valorisation.

PROGRAMMATION/RELATION À LA RUE

Selon les secteurs, **plus ou moins forte mixité programmatique**.

Si les secteurs au sein de Plan-Dessous et Bel-Air sont principalement résidentiels, le secteur le long de la rue du Clos et des Chenevières présente une mixité programmatique tant verticale qu'horizontale, avec la présence



Immeubles résidentiels le long de l'avenue des Crosets



Tissu bâti hétérogène le long de la rue des Chenevières

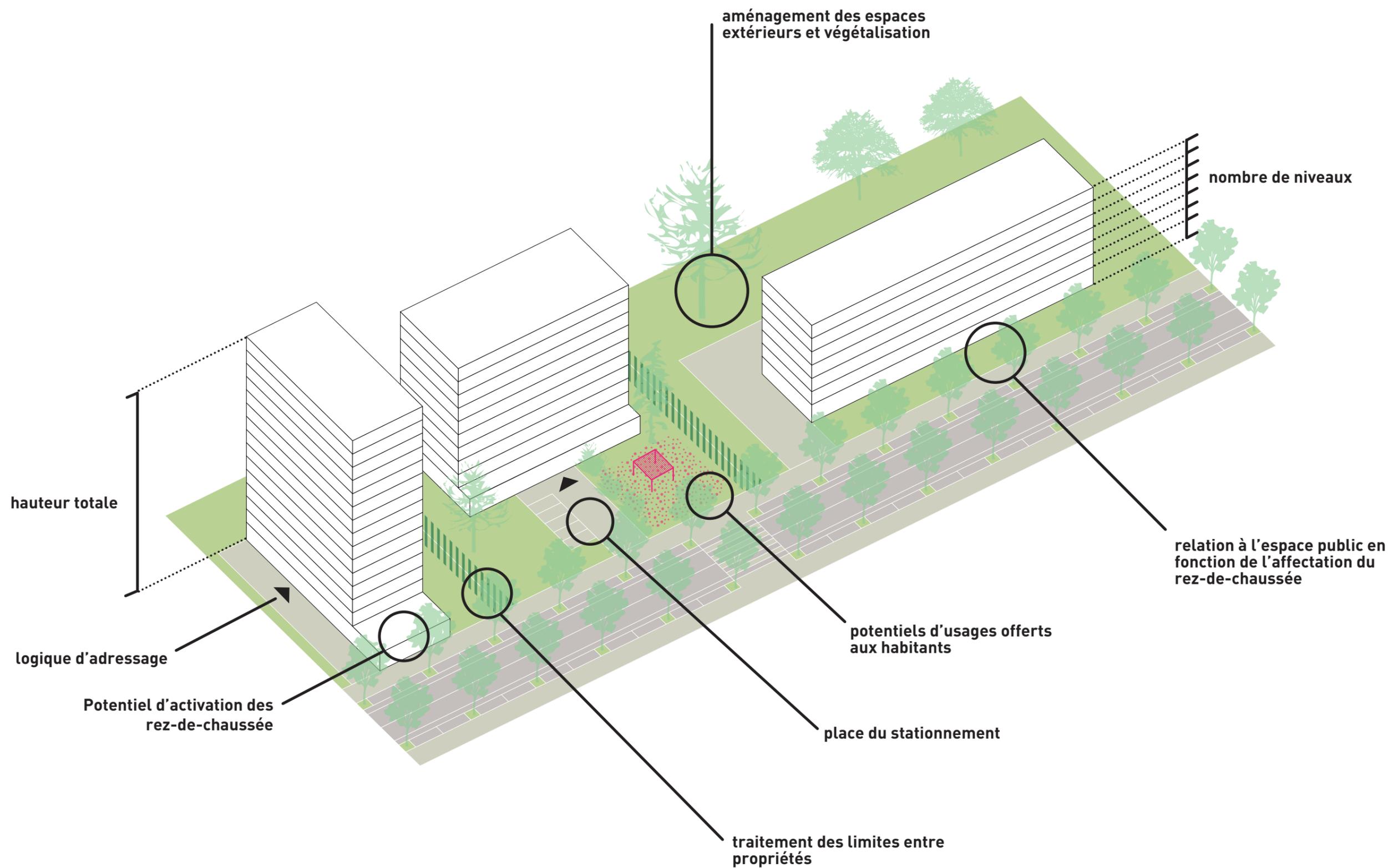


Immeubles résidentiels dans le quartier Plan-Dessous



Différentes occupations des pieds d'immeubles

PRINCIPES MORPHOLOGIQUES



CARACTÉRISTIQUES



Ponctuellement, activation d'un rez-de-chaussée pour un commerce ou service de proximité.

Les immeubles, situés en retrait sur la rue, offrent idéalement **un avant-jardin planté organisant l'entrée du bâtiment et les fonctions qui s'y rattachent** tel que le stationnement vélo.

Parfois, le rez-de-chaussée du bâtiment est dédié au stationnement, ce qui entraîne un frontage minéral pour l'accès aux box. Également, certains espaces de frontages sont occupés par du stationnement de surface. Dans ces deux cas, l'espace libre devant le bâtiment offre **peu d'occasion de rencontre et de détente** et ne présente pas une image engageante depuis la rue.

GABARITS BÂTIS MOYENS

Hauteur	R+4+combles/attique max
Toiture	plate ou à pans
Emprise	52 m de longueur max, moyenne de 22 à 36 m environ (immeubles sur le boulevard de Charmontey ou de Paderewski.)
	15 m de profondeur max (logements traversants)

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRIVÉS

Essentiellement collectifs, les espaces extérieurs permettent la **mutualisation de petits équipements collectifs**, tels que des jeux pour enfants, espaces de détente et de récréation.

Les espaces attenants aux immeubles peuvent également offrir des jardins privatifs dans le prolongement des logements au rez-de-chaussée ainsi que des jardins familiaux pour les logements situés aux étages.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES/AMBIANCE

Ensemble de **petits immeubles alignés sur rue** et disposant de jardins privés et/ou collectifs.

Cette forme urbaine vise les qualités paysagères des ensembles de villas, c'est-à-dire un **tissu bâti globalement aéré et verdoyant**, tout en permettant une plus **forte utilisation du sol**.

PROGRAMMATION/RELATION À LA RUE

Majoritairement **résidentiels**, ces quartiers sont également propices à l'accueil d'activités ne générant pas de nuisances.



Ensemble d'immeubles ordonnés sur le boulevard de Charmontey



Ensemble d'immeubles ordonnés sur le boulevard Paderewski



Frontage végétalisé d'un petit immeuble aligné sur rue

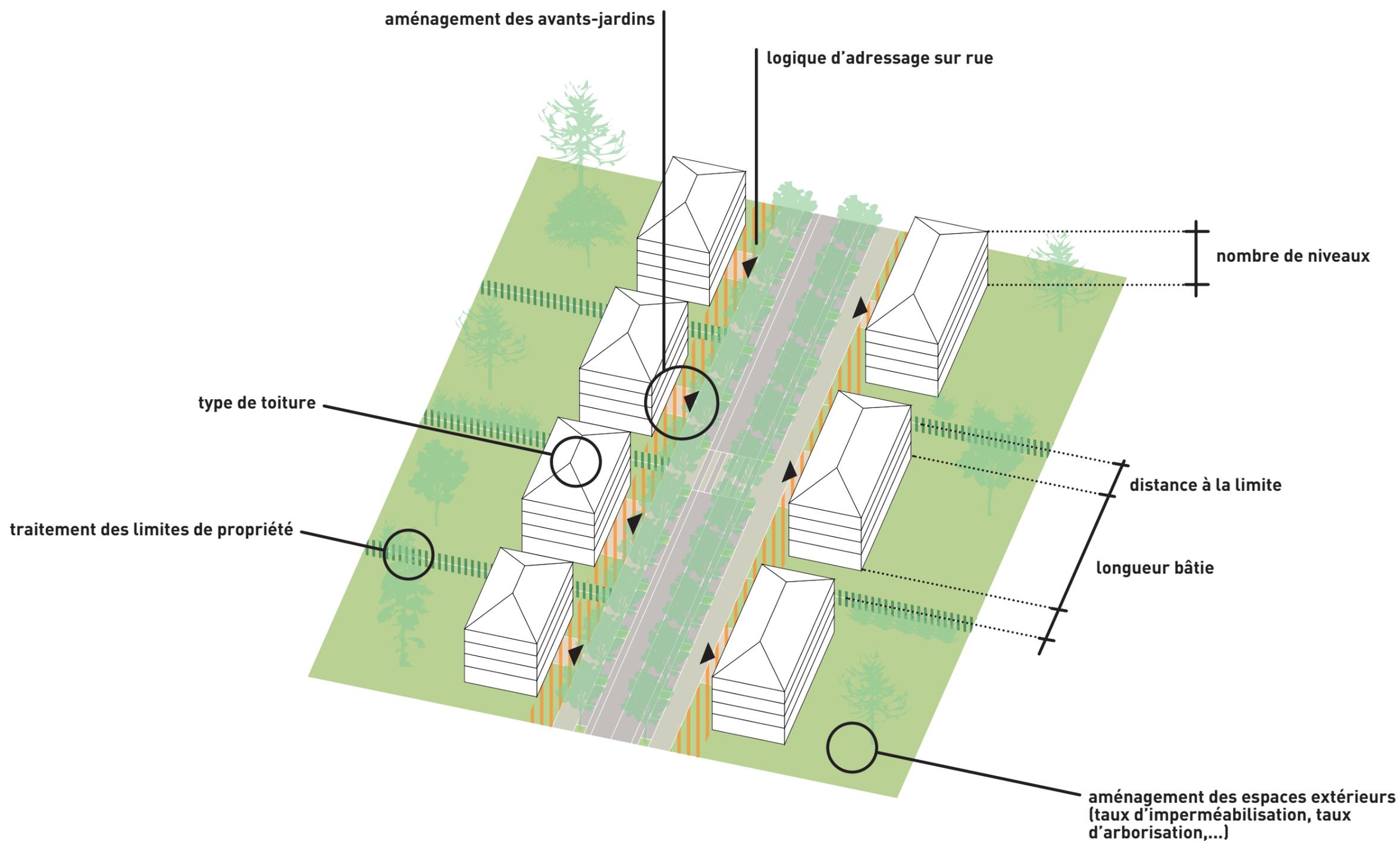


Rez-de-chaussée et frontage occupés par du stationnement



Commerces et services ouverts sur la rue

PRINCIPES MORPHOLOGIQUES



CARACTÉRISTIQUES



Depuis la rue, vue sur les espaces extérieurs ouverts, parfois sur les petites façades des bâtiments.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRIVÉS

Espaces collectifs ouverts plus ou moins aménagés et appropriés par les habitants. Souvent, uniformité de traitement de ces espaces : une grande pelouse plantée d'arbres.

Potentiel de valorisation de ces espaces ouverts collectifs pour favoriser leur appropriation par les habitants.

POTENTIEL DE DENSIFICATION

Potentiel de densification à examiner au cas par cas : surélévation, prolongements des linéaires bâtis ou extensions.

GABARITS BÂTIS MOYENS

Hauteur	R+2 à R+4+attique/comble
Toiture	Majoritairement à pans
Emprise	Longueur 12 à 14 m de profondeur

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES/AMBIANCE

Ensembles d'immeubles entourés d'espaces collectifs ouverts généreux de type parc.

Les immeubles ne sont **pas ordonnancés par rapport à l'espace public**, mais en vue de **maximiser les ouvertures visuelles et l'ensoleillement naturel**.

Urbanisation caractéristique par « poches » identifiables par la **répétition d'un même modèle d'immeuble**. Il en résulte un **ensemble cohérent fonctionnant pour lui même**.

PROGRAMMATION/RELATION À LA RUE

Pas de dialogue entre la rue et les immeubles : les entrées des immeubles ne sont pas adressées sur la rue, mais selon une **logique propre au quartier**.



Occupation des espaces extérieurs bénéficiant d'une orientation sud par du stationnement de surface.



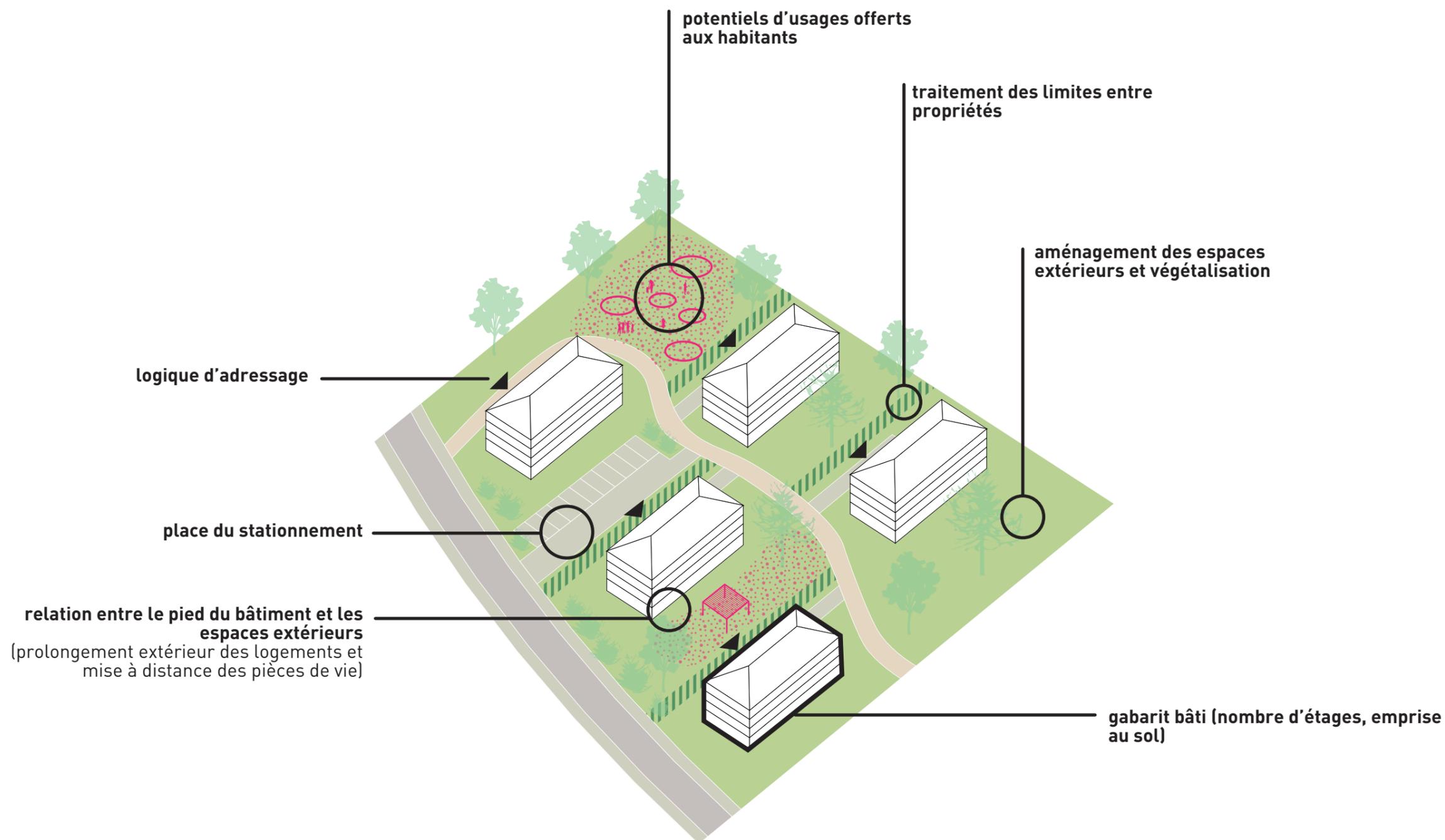
Clôture entre les espaces ouverts de différents immeubles



Espaces collectifs extérieurs arborés

Différents ensembles d'immeubles paysagers situés dans le quart Nord Est de la commune : répétition identifiable d'un même modèle d'immeuble

PRINCIPES MORPHOLOGIQUES



CARACTÉRISTIQUES



L'ensemble un certain raffinement et rendent la déambulation attrayante.

PROGRAMMATION/RELATION À LA RUE

Majoritairement résidentiels, ces quartiers sont également propices à l'accueil d'activités ne générant pas de nuisance.

La relation à la rue est asymétrique du fait de l'orientation majoritaire des jardins vers le sud/le lac. Le retrait des villas à la rue est moindre au sud des rues (côté avant-jardin) et plus important sur le côté nord des rues (côté jardin).

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

La forte présence du végétal et la présence de quelques beaux arbres sur le domaine privé participent à la qualité de l'expérience sensible depuis la rue.

La mise en place d'une charte ou d'un guide à destination des particuliers pour encourager la plantation d'espèces indigènes, favoriser des entretiens extensifs et minimiser l'imperméabilisation des sols semble intéressante en complément de la révision du PGA.

Peu d'aménagements collectifs au sein de ce type de tissu bâti.

La valorisation des rues calmes pour la vie de quartier est à explorer en identifiant les lieux potentiels pour des initiatives de «voisinage» et les amorces de centralités telles que : boîtes aux lettres publiques, arrêts de bus, épiceries, crèches, etc.

POTENTIEL DE DENSIFICATION

Selon les configurations parcellaires et les gabarits bâtis existants, plusieurs types de densifications sont envisageables (voir planche densification)

GABARITS BÂTIS MOYENS

Hauteur	R+2 niv. habitables
Toiture	Majoritairement toiture à pans ou mansardée
Emprise	Longueur moyenne entre 12 et 18 m. Profondeur moyenne comprise entre 12 et 14 m.
	Emprise au sol variant approximativement entre 70 et 140 m ²

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES/AMBIANCE

Constituées de 1 à 4 unités d'habitation, les villas urbaines sont caractérisées par des **gabarits bâtis restreints**, des **espaces ouverts privés généreux**, et une **expression différenciée** de chaque propriété.

Le tissu bâti d'ensemble est globalement **aéré et verdoyant**, et répond à la double aspiration d'un **habitat individualisé «au calme»**, tout en étant relativement **proche des services, commerces et équipements**.

Le coteau de Charmontey est agrémenté de villas aux styles architecturaux variés : des villas cossues aux jardins généreux datant de la première moitié du 20e siècle confèrent à



Ensemble de villas urbaines caractéristiques de l'urbanisation du quartier Charmontey de la première moitié du 20e siècle.



Retrait des villas plus important côté nord des rues pour maximiser le jardin au sud, vers le lac.

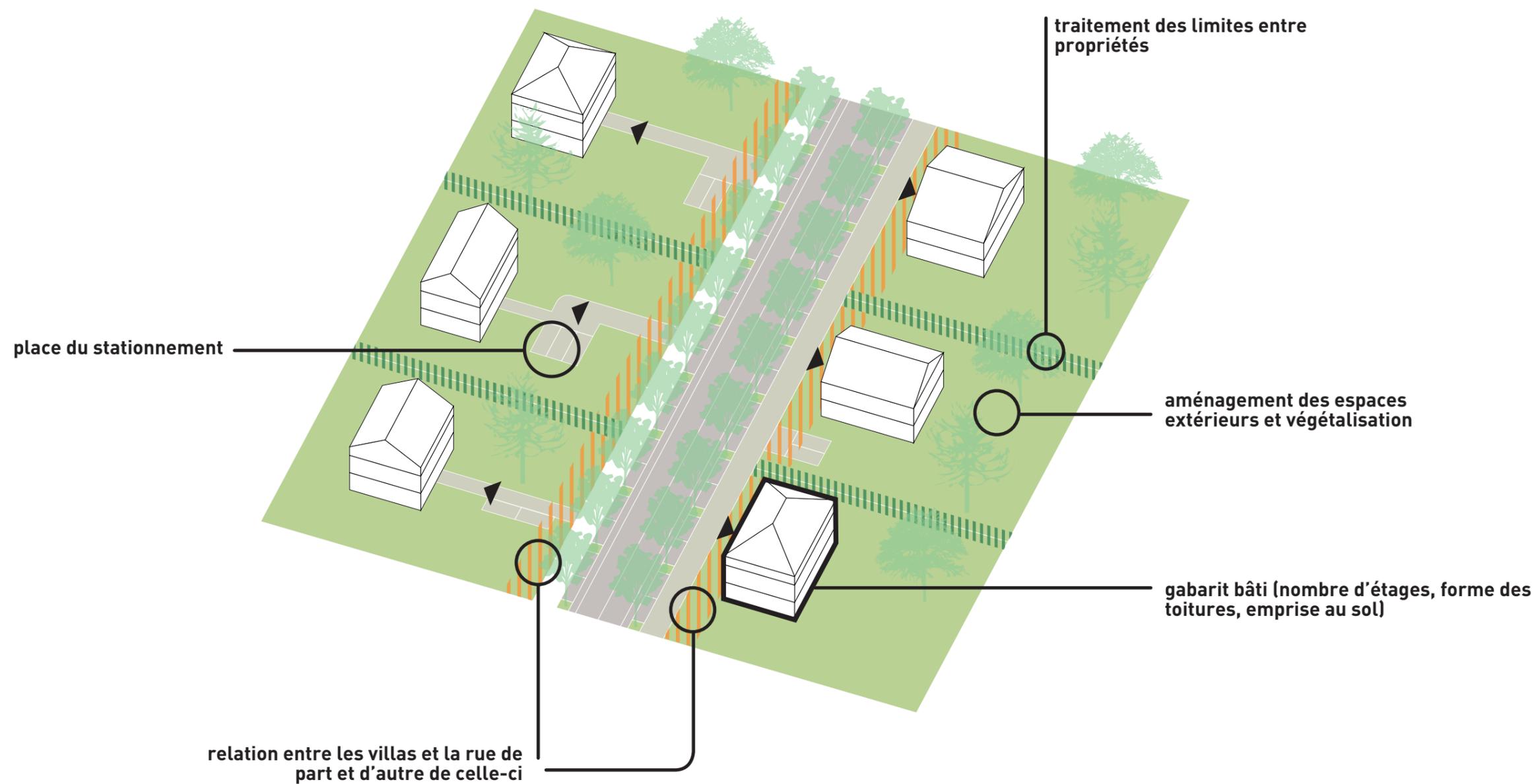


Retrait des villas moindre côté sud des rues pour maximiser le jardin au sud, vers le lac.

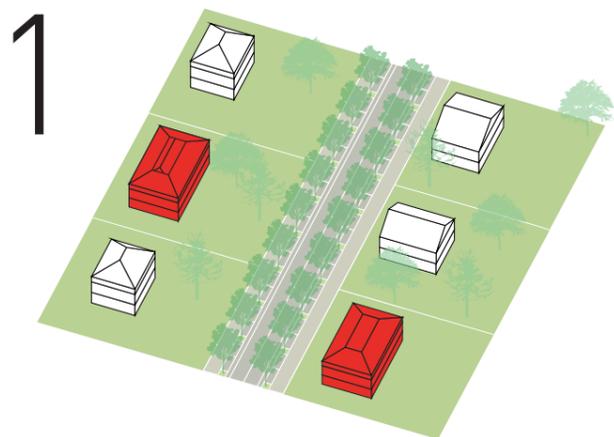


La limite entre villa urbaine et petit collectif est parfois difficile à définir. Au-delà du strict gabarit, elle dépend également de l'expression architecturale et du degré d'individualisation des aménagements extérieurs.

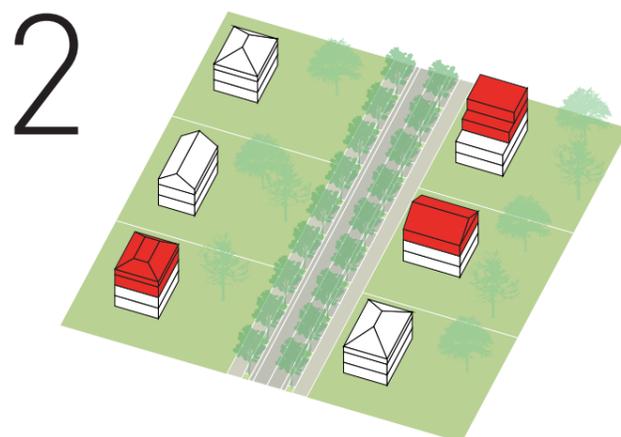
PRINCIPES MORPHOLOGIQUES



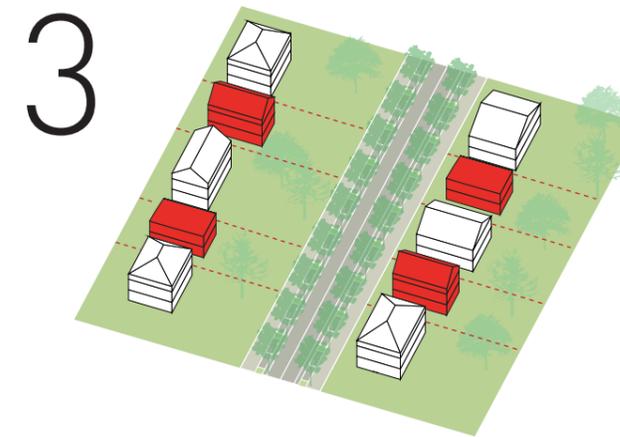
QUELLES DENSIFICATIONS POSSIBLES DES SECTEURS DE VILLAS ?



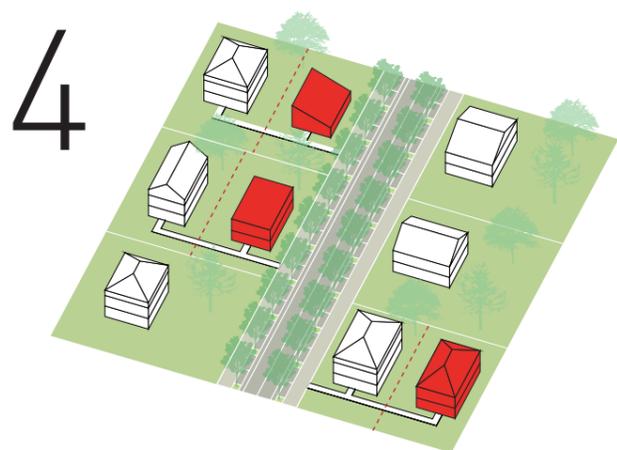
Démolir et reconstruire au maximum du gabarit autorisé par le règlement d'urbanisme.



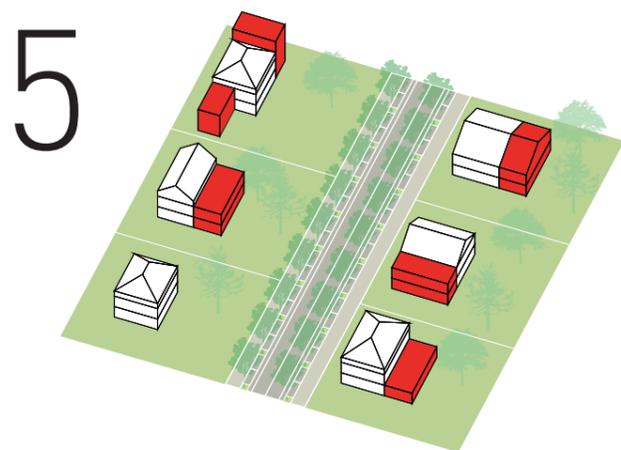
Surélever les volumes existants.



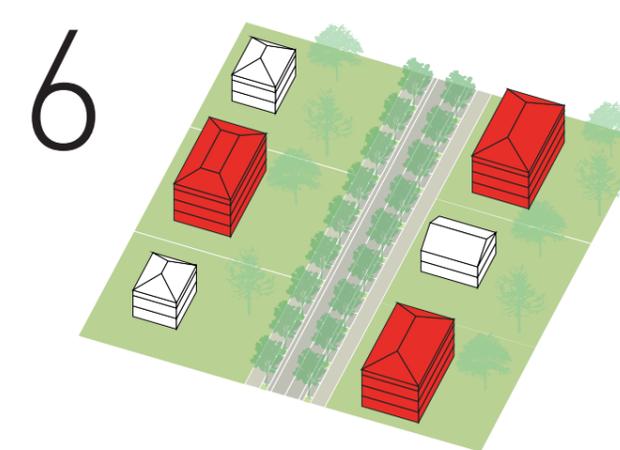
Construire de nouvelles villas en maintenant la logique des jardins au sud.



Construire de nouvelles villas en occupant les espaces de jardins libres.



Augmenter les volumes existants par une logique d'extensions.



Permettre la construction de petits immeubles en appliquant les règles d'une autre famille morphologique.

CARACTÉRISTIQUES

GABARITS BÂTIS MOYENS

Hauteur	R+1+combles
Toiture	Majoritairement 2 pans/faîte parallèle à la pente
Emprise	Longueur moyenne entre 12 et 18 m. Villa double allant jusqu'à 24m de longueur- profondeur moyenne standard comprise entre 12 et 14 m

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES/AMBIANCE

Constitué de villas simples ou groupées dans la pente, ce tissu bâti est caractérisé par de **généreux jardins en terrasses**.

Les deux ensembles de villas dans la pente à Vevey présentent une **valeur paysagère** due à l'importance de la **végétation** et à leur situation en **promontoire** qui leur confère de la **visibilité** depuis les secteurs environnants.

Quartiers **paisibles et verdoyants**, ils sont néanmoins **dépourvus de services et commerces de proximités** et ne disposent pas d'espaces d'usage collectif.

Les villas composant ces tissus datent essentiellement de la seconde moitié du 20e siècle et ne présentent pas de caractère particulier.

PROGRAMMATION/RELATION À LA RUE

Majoritairement résidentiels, ces quartiers peuvent néanmoins accueillir des activités libérales.

Les rues tortueuses de ces secteurs suivent la topographie ce qui génère une **variété d'implantations bâties et de relation à la rue**.

Les villas étant positionnées en haut des parcelles afin d'offrir un dégagement visuel, la distance à la rue est plus grande du côté pente montante de l'espace public. Dans ce cas, c'est le côté jardin de la propriété qui donne sur l'espace public, mais n'est pas toujours visible du

fait des murs de soutènement.

A contrario, si la villa est située du côté pente descendante de l'espace public, la distance entre la villa et la rue est plus restreinte et correspond plutôt à un avant-jardin, souvent occupé par du stationnement.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

La **forte présence du végétal** et la présence de quelques **beaux arbres** sur le domaine privé participent à la **qualité de l'expérience sensible depuis la rue**.

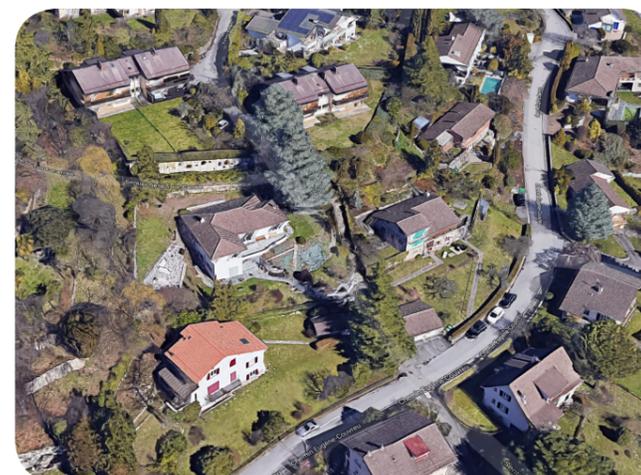
La mise en place d'une charte ou d'un guide à destination des particuliers pour encourager la plantation d'espèces indigènes, favoriser des entretiens extensifs et minimiser l'imperméabilisation des sols semble intéressante en complément de la révision du PGA.

Peu d'espaces collectifs de loisir et de détente.

La valorisation des rues calmes pour la vie de quartier est à explorer. (identifier les lieux potentiels pour des initiatives de «voisinage»)

POTENTIEL DE DENSIFICATION

Étant donnée la sensibilité paysagère de ces secteurs, la densification imaginée se fait plutôt par légère augmentation des emprises bâties (logique d'extension)



Vue du ciel : des rues sinueuses et de généreux jardins en terrasse

Une relation à la rue asymétrique selon que les parcelles sont côté pente montante ou pente descendante de celle-ci

CARACTÉRISTIQUES



GABARITS BÂTIS MOYENS

Pas de constantes

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES/AMBIANCE

Bien que peu de secteurs soient encore strictement dévolus aux activités secondaires, il subsiste quelques poches sur le territoire communal et quelques secteurs potentiels pour l'implantation d'activité.

PROGRAMMATION/RELATION À LA RUE

Nécessité d'accès logistiques

POTENTIEL DE DENSIFICATION

Le peu de foncier à disposition pour le maintien d'activités secondaires engage à imaginer une évolution vers des solutions bâties denses et une hybridation des programmes.



Deux secteurs encore dédiés à l'activité le long de la Veveyse